

SCPI RENOVALYS 2



RAPPORT ANNUEL

2013

LES ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

■ *La société de gestion*

Avenir Finance Investment Managers

Société Anonyme au capital de 2 401 457.60€

Siège social : 12 rue Médéric - 75017 Paris - 414 596 791 RCS PARIS –
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille
habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-97124 du 13 octobre 2009

Conseil d'Administration

Monsieur Danyel BLAIN, Président

Monsieur Thibault DELAHAYE, Administrateur

Monsieur Gilles SAUNIER, Administrateur

Direction générale

Monsieur Danyel BLAIN, Président du Conseil d'Administration

Monsieur Thibault DELAHAYE, Directeur Général



■ *Le Conseil de Surveillance*

✓ Composition du Conseil de Surveillance :

Président

- Monsieur Jean Claude SUHR

Vice président

- Monsieur Jean Claude GUDEFIN

Membres du conseil

- Monsieur Gérard GUILLERMAIN
- Monsieur Antonin CARREAU
- Monsieur Claude FOSSARD
- Monsieur Thierry GONTARD
- Monsieur Daniel RAFFARD
- Monsieur Jean-Pierre CORDOLA
- Monsieur Alfonso DI IANNI
- Monsieur Edmond PELLETIER

■ *L'expert immobilier*

Laurent GOUTTENOIRE

Expert près la Cour d'Appel de Lyon

18-20 rue Tronchet – 69006 Lyon

■ *Les commissaires aux comptes de la SCPI*

✓ Titulaire

MAZARS,

Société anonyme au capital de 1 886 008€,

Immatriculée au RCS de Lyon sous le n°351 497 649,

131, boulevard Stalingrad

69100 VILLEURBANNE

✓ Suppléant

Monsieur Pierre BELUZE

131, boulevard Stalingrad

69100 VILLEURBANNE

SOMMAIRE

La SCPI RENOVALYS 2 en bref.....	
Le marché de l'immobilier en 2013.....	
Organes de direction et de contrôle.....	
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013.....	
Rapport du Conseil de Surveillance.....	
Comptes au 31 décembre 2013.....	
Rapports du Commissaire aux Comptes.....	
L'ordre du jour et le projet de résolutions.....	



LA SCPI RENOVALYS 2 EN BREF

La SCPI au 31 décembre 2013

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Capital social statutaire	20 003 600 €
Date d'ouverture au public	09/05/2011
Clôture des souscriptions	31/12/2012
Durée de placement	Statutaire 18 ans
Visa AMF	SCPI 11-26 (20/04/2011)
Société de gestion	Avenir Finance Investment Managers

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN 2013

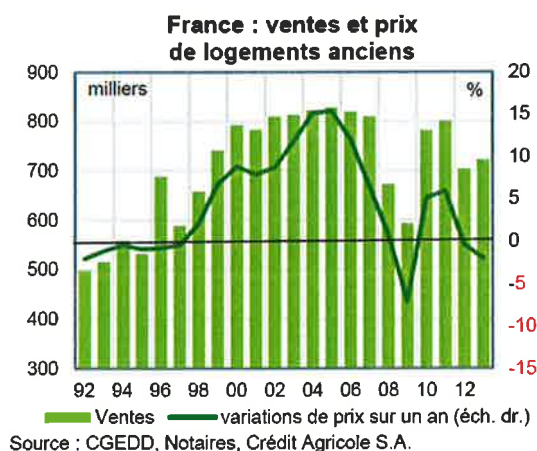
En ce début d'année il convient de faire le bilan du marché de l'immobilier et plus particulièrement de l'immobilier ancien en 2013 et d'évoquer les prévisions pour 2014.

■ *Le marché de l'immobilier en 2013*

1/ En Volume

L'année 2013 s'annonçait délicate, avec une baisse du nombre de ventes au premier semestre, mais grâce au rebond de fin d'année, le marché a légèrement progressé pour atteindre un chiffre de plus de 700 000 transactions.

Les notaires ont enregistré sur l'année 723 000 transactions, soit 2,7% de plus qu'en 2012. De 2000 à 2007, les volumes de ventes se situaient aux alentours de 800 à 830 000, avant qu'ils ne décrochent sous la barre des 600 000 transactions en 2009 avec la crise financière.



2/ En termes de prix :

L'an dernier, le prix des logements anciens a augmenté de 0,3% au quatrième trimestre par rapport aux trois mois précédents, mais il a reculé sur l'année de 1,4%, aussi bien pour les appartements que pour les maisons, selon l'indice Notaires-Insee. "Il n'y a pas eu d'effondrement des prix, qui ont tendance à se stabiliser, sauf dans quelques villes", selon T. Thomas, président de l'institut notarial de droit immobilier.

■ *Des disparités selon les régions*

Certaines grandes agglomérations ont en effet vu le prix moyen au m² des appartements anciens progresser l'an dernier, notamment à Montpellier et Lyon (+1,7%), Strasbourg (+1,3%), et Lille (+0,9%). Ce prix moyen a en revanche baissé à Angers (-8,7%) à Nice (-3%), à Toulon (-3,2%) ou encore à Grenoble (-2,9%) et Rennes (-0,5%).

Sur ces dix dernières années, selon les chiffres des notaires, les villes de plus de 150.000 habitants où les prix des appartements anciens ont grimpé le plus fortement sont Bordeaux (+112%) et Lille (+111%), celles où la progression a été la plus faible étant Rennes (+46%) et Grenoble (+45%).



Prix moyen du mètre carré en avril 2014



▪ *Les perspectives pour 2014*

Au regard des chiffres de 2013, aucune grande tendance ne se dessine encore pour 2014. Le maintien de taux d'intérêts bas sera un élément prépondérant pour l'avenir.

Les disparités évoquées plus haut risquent de perdurer avec les grandes agglomérations qui se comporteront beaucoup mieux que les petites villes éloignées des centres économiques.

D'un point de vue réglementaire, il faut attendre les décrets d'application de la récente loi ALUR pour connaître ses effets sur les décisions des investisseurs. Par ailleurs les régimes fiscaux liés à la réhabilitation d'immeuble (notamment déficit foncier, et Malraux) conservent tous leurs avantages et ne sont pas concernés par le plafonnement des avantages fiscaux.

▪ *Le marché des SCPI*

L'année 2013 a été marquée par le niveau élevé de capitaux collectés par les SCPI, avec un montant total de plus de 3 milliards d'euros (+ 4,8% par rapport à 2012).

Au 31 décembre 2013, la capitalisation des SCPI de toute nature est en progression de 9,1% sur les douze derniers mois, pour frôler la barre symbolique des 30 milliards d'euros (29,96 Mds € exactement).

LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

▪ *Le régime fiscal de la SCPI*

RENOVALYS 2 a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier pleinement du régime de déduction fiscale prévu par l'article 239 septies du CGI. Sous certaines conditions, il permet de déduire les déficits fonciers du revenu imposable. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant celle de la souscription. En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des bénéfices et des déficits sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt. L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction lui revenant dans ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts du revenu net de la société.

▪ *La constitution du patrimoine immobilier*

Le patrimoine a été constitué par acquisition d'immeubles ou de lots d'immeubles situés dans le centre historique de villes sélectionnées pour leur intérêt patrimonial et le dynamisme de leur marché locatif. Ces immeubles de caractère bénéficient tous d'un fort potentiel de revalorisation par rénovation, ce qui permet la réalisation d'importants travaux éligibles au dispositif de déficit foncier.

Ville	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix du foncier (K€)	Prix des travaux (K€)	Prix de revient en € au m²
Avignon	7	371	920	861,4	4 801
Dijon	4	163,6	450,6	813	7 724
Pau	11	1 141,78	1 799,8	2 982,1	4 188
Bordeaux	10	883,4	1 807,1	2 087,5	4 409
Colmar	6	391,2	962,6	1 026,6	5 085
Chalon sur Saône	4	216,6	312,5	615,5	4 284
Toulon	4	153,5	310,3	515	5 377



Pau



Chalon-sur-Saône



Toulon

■ *L'évaluation de la SCPI*

La valeur de réalisation de RENOVALYS 2 s'établit à 15 880 330 euros, soit 4 371,13 euros par part. La valeur de reconstitution s'établit à 18 533 585 euros, soit 5 101,45 euros par part.

■ *La situation locative*

La livraison de l'immeuble d'Avignon a permis de débiter la location des appartements en fin d'année ; au 31 décembre, 4 lots sur 7 étaient loués dans cet immeuble, ainsi que le commerce situé en pied d'immeuble à Bordeaux. La livraison des immeubles de Bordeaux et Colmar au premier semestre 2014 fera encore progresser le taux d'occupation⁽¹⁾ durant le prochain exercice.

Ville	Lots livrés	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Commentaires	Nombre de lots loués
Avignon	7	15 décembre 2011	3T 2013	Mise en location : septembre 2013	4
Dijon	0	27 décembre 2011	3T 2014		
Pau	0	30 décembre 2011 et 24 décembre 2012	4T 2014		
Bordeaux	1*	18 septembre 2012	1T 2014		
Colmar	0	27 décembre 2012	2T 2014		
Chalon sur Saône	0	28 décembre 2012	3T 2014		
Toulon	0	21 décembre 2012	1T 2015		

1* : 1 lot est actuellement en location à Bordeaux. Il s'agit du commerce en pied d'immeuble.

⁽¹⁾ Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

- **Soit en fonction des loyers** : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

- **Soit en fonction des surfaces** : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine, à un instant donné, par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI

L'immeuble de Bordeaux a effectivement été livré au cours du premier trimestre 2014 et les appartements ont pu être proposés à la location dans la foulée.

Les bulletins trimestriels permettant, notamment, de suivre l'évolution de la situation locative sont disponibles sur le site de la société de gestion à l'adresse : im.avenirfinance.fr (nos SCPI).

*REPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER
(au 31 décembre 2013, en % des valeurs vénales)*

	Habitations	Commerce	En nombre de logements
Paris			
Région parisienne			
Province	97,5	2,5	49
TOTAL	97,5	2,5	49

LES TRAVAUX

Au 31 décembre, seuls les travaux de l'immeuble d'Avignon étaient terminés. Les immeubles de Bordeaux et Colmar seront quant à eux livrés au premier semestre 2014.

Les travaux de rénovation des immeubles de Pau, Dijon et Chalon-sur-Saône avancent dans des conditions satisfaisantes. A Toulon, le permis de construire a été déposé et les travaux vont pouvoir débuter.

PERCEPTION DES LOYERS

RENOVALYS 2 a perçu en 2013 les loyers du commerce de Bordeaux ainsi que les premiers loyers des appartements d'Avignon. L'ensemble de ces loyers représente un revenu total de 23 132 euros.

En 2014, l'immeuble d'Avignon produira des loyers en année pleine et les immeubles de Bordeaux et Colmar se rempliront progressivement, ce qui devrait entraîner une hausse sensible des revenus locatifs.

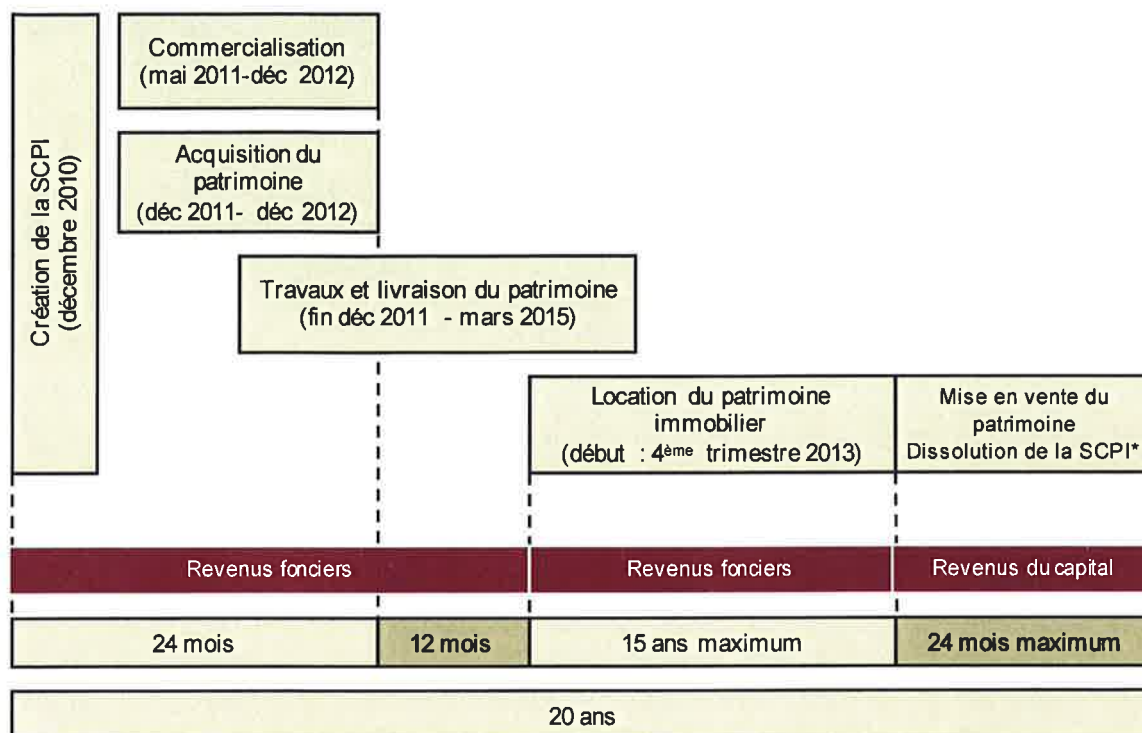
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES : néant

▪ *Le résultat et la distribution*

En 2013, RENOVALYS 2 a encaissé des loyers à hauteur de 23 132 euros. Les charges immobilières ont été constituées par les honoraires versés aux agents immobiliers lors des locations, les taxes foncières ainsi que des honoraires d'expertise et des charges non récupérables sur les actifs en cours de location. Les produits financiers se sont élevés à 3 556 euros, conformément à la rémunération prévue dans la convention de rémunération du compte courant. Le résultat de l'exercice s'est établi à -109 628 euros. Rapporté à une part, il a représenté -30,18 euros. En conséquence, aucun dividende ne sera mis en paiement au titre de l'exercice 2013.

Distribution 2012 (en euros par part)	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux	Prélèvement forfaitaire libératoire
0			

▪ *Les étapes de votre investissement*



*sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale

▪ *Le capital et le marché des parts*

Capital au 31/12/13 (nominal en euros)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
15 621 900	3 633	565

Aucune transaction de parts n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2013. Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de RENOVALYS 2 est soumis à l'obligation pour l'associé de conserver ses parts pendant toute la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage obtenu. En cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur, qui recherche le rendement, ce qui explique le faible volume de transactions sur ce type de marché secondaire.

▪ *L'assemblée générale*

L'assemblée aura notamment à approuver la répartition du résultat et à prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine.

*EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES
(EN EUROS)*

Année	Exercice 2011	% du total des revenus	Exercice 2012	% du total des revenus	Exercice 2013	% du total des revenus
REVENUS (1)						
• Recettes locatives brutes (2)	0	0	14 831	0.83	24 392	87.27
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0	0	22 075	1.24	3 556	12.72
• Autres produits	517 215	100	1 747 000	97.43	2	0.01
TOTAL PRODUITS	517 215	100	1 783 905	100	27 950	100
CHARGES (1)						
• Commission de gestion	30 000	5.80	37 720	2.11	37 856	135.44
• Autres frais de gestion	559 986	108.27	1 796 145	100.69	23 487	84.03
• Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-		-		-	
• Charges locatives non récupérées	-		-		-	
• Autres charges immobilières	-		-		47 913	171.42
Sous-total charges externes	589 986	114.07	1 833 865	102.80	109 256	390.90
• Amortissements nets	N/A					
patrimoine	-		-		-	
autres	-		18 027	1.01	28 218	100.96
• Provisions nettes	N/A		N/A		N/A	
pour travaux	-		-		-	
autres (3)	-		-		-	
Sous-total charges internes	-		18 027	1.01	28 218	100.96

Charges financière	16 785	3.25	5 297	0.30	105	0.38
TOTAL CHARGES	610 771	118.09	1 868 500	104.74	137 578	492.23
RÉSULTAT COURANT	-93 555	-18.09	-84 595	-4.74	-109 628	-392.23
• Report à nouveau annuel	-93 555	-	-84 595	-	-109 628	-
• Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	0	0	0	0	0	0

REVENUS DISTRIBUÉS

• Avant prélèvement	0	0	0	0	0	0
• Après prélèvement	0	0	0	0	0	0

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) Les recettes locatives correspondent aux loyers nets de charges récupérées.

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2013 PAR DATE D'ÉCHÉANCE

Conformément à l'article D 4414 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2013 par date d'échéance.

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	DETTES ÉCHUES		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2013	99 988	99 988	-	-	-
	2012	314 962	314 962	-	-	-
Dettes litigieuses	2013	Néant	Néant	-	-	-
	2012	Néant	Néant	-	-	-
TOTAL	2013	99 988	99 988	-	-	-
	2012	314 962	314 962	-	-	-

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2013

VALEUR DE REALISATION (résultant du bilan)	En euros
Valeur vénale	15 638 170
Valeur des autres actifs nette des non-valeurs	242 160
VALEUR DE REALISATION	15 880 330
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	<i>4 371,13</i>

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)	En euros
Valeur comptable des immobilisations nette de provisions	14 912 031
Valeur nette des autres actifs	631 201
VALEUR COMPTABLE	15 543 232
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	<i>4 278,35</i>

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	En euros
Valeur de réalisation	15 880 330
Frais d'acquisition	389 041
TOTAL 1	16 269 371
Commission de souscription	2 264 214
VALEUR DE RECONSTITUTION	18 533 585
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	<i>5 101,45</i>

Valeurs	2012 (en euros)	Soit, par part (en euros)	2013 (en euros)	Soit, par part (en euros)
Valeur de réalisation	15 725 222	4 328,44	15 880 330	4 371,13
Valeur de reconstitution	18 399 022	5064,42	18 533 585	5 101,45

La **valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de M. Laurent GOUTTENOIRE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

La **valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de M. Laurent GOUTTENOIRE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2012	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2013
+ Fonds Collectés	18 083 550	-	18 083 550
+ Divers / Autres Réserves			
- Achats d'Immeubles	-15 353 493	-	-15 353 493
- Engagements sur constructions			
- Cessions d'Immeubles			
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	-2 264 214	-	-2 264 214
- Autres Immobilisations Corporelles	0	-	
SOLDE	465 843		465 843

CAPITAL

Date de création : 2010

Nominal de la part : 4 300 €

Date	Capital nominal en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en euros)	Nombre de parts	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année (en euros)	Prix d'entrée au 31/12
31/12/2011	3 784 000	3 005 700	880	132	517 215	5 000
31/12/2012	15 621 900	11 837 900	3 633	565	1 746 999	5 000
31/12/2013	15 621 900	N/A	3 633	565	NA (collecte fermée)	5 000

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil a examiné les résultats financiers de l'exercice et pris connaissance des expertises immobilières. La société de gestion a mis à sa disposition tous documents et informations nécessaires. Les conventions y compris celles relatives aux commissions de gestion ont été examinées en séance et n'appellent pas de commentaire particulier.

▪ *L'évolution du patrimoine*

La totalité des fonds collectés ayant été investie, aucune acquisition n'a été réalisée en 2013. Le patrimoine de Renovalys 2 reste donc inchangé.

▪ *Valeurs représentatives de la SCPI*

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2013 ont fait ressortir une valeur vénale de 15 638 170 €. La valeur de réalisation s'établit à 15 880 330 € soit 4 371,13 € par part et la valeur de reconstitution à 18 533 585 €.

▪ *Les résultats de l'exercice 2013*

L'évolution de la situation locative en 2013 a permis à la SCPI de percevoir 23 132 euros de loyer. Renovalys 2 a réalisé un résultat négatif de 109 628 €. Le résultat ressort à -30,18 euros par part. Aucun dividende ne sera mis en paiement au titre de cet exercice.

Les comptes, après vérification et approbation par le commissaire aux comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent pas de remarque supplémentaire et nous vous invitons à les approuver.

Le Conseil de Surveillance



KPMG Entreprises
Pays de l'Ain et du Lyonnais
51 rue de Saint-Cyr
CS 60409
69338 Lyon Cedex 09
France

Téléphone : +33 (0)4 37 64 78 00
Télécopie : +33 (0)4 37 64 78 78
Site internet : www.kpmg.fr

SCPI RENOVALYS II

Comptes annuels au 31/12/2013

SCPI RENOVALYS II

Etat du Patrimoine
SCPI
RENOVALYS II

Au : 31/12/2013

EUR

		Exercice		Exercice précédent	
		Valeurs Bilanlielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilanlielles	Valeurs estimées
Comptes de régularisation actif et passif	Placements immobiliers	Immobilisations locales			
		Terrains et constructions Locatives (Cf annexe 3.1)	7 000 776	7 302 140	6 136 950
		Immobilisations en cours (cf annexe 3.1)	7 911 255	8 336 030	8 806 957
		Total	14 912 031	15 638 170	14 943 907
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	Commissions de souscription			
		Frais de recherche des immeubles			
		TVA non récupérable sur immobilisations locales			
		Autres frais d'acquisition des immeubles	389 041		409 586
		Total	389 041	-	409 586
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locales			
		Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices			
		Autres provisions pour risques et charges			
		Total	-	-	-
	Total I		15 301 072	15 638 170	15 353 493
Autres actifs et passifs d'exploitation	Actifs immobilisés	Associés capital souscrit non appelé			
		Immobilisations incorporelles			
		Immobilisations corporelles d'exploitation			
		Immobilisations financières			
		Total	-	-	-
	Créances	Locataires et comptes rattachés	2 044	2 044	6 474
		Autres créances	87 511	87 511	55 692
		Provisions pour dépréciation des créances			
		Total	89 554	89 554	62 166
	Valeurs de placements et disponibilités	Valeurs mobilières de placement			
		Fonds de remboursement			
		Autres disponibilités	275 789	275 789	564 089
		Total	275 789	275 789	564 089
	Provisions générales pour risques et charges		-	-	-
Comptes de régularisation actif et passif	Dettes	Dettes financières	- 23 195	- 23 195	- 22 282
		Dettes d'exploitation	- 99 988	- 99 988	- 314 962
		Dettes diverses			1 317
		Total	- 123 183	- 123 183	- 338 561
	Total II		242 160	242 160	287 693
	Charges constatées d'avance	Charges constatées d'avance	344	344	
		Charges à répartir sur plusieurs exercices			
		Produits constatés d'avance			
		Total III	344	344	-
	Capitaux propres comptables		15 543 576		15 641 186
	Valeur estimée du patrimoine			15 880 674	15 725 221

Analyse de la variation des capitaux propres

SCPI **RENOVALYS II**

Au : 31/12/2013

EUR

		Situation D'ouverture	Affectation 2013	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	15 621 900			15 621 900
	Capital en cours de souscription				
	Total	15 621 900	-	-	15 621 900
Primes d'émission	Primes d'émission	2 461 650			2 461 650
	Primes d'émission en cours de souscription				
	Prélèvement sur prime d'émission	- 2 264 214			- 2 264 214
	Total	197 436	-	-	197 436
Ecart d'évaluation	Ecart de réévaluation				
	Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
	Total	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable				
	Plus ou moins valeurs réalisées sur cessions d'immeubles				
	Réserves				
	Report a nouveau	- 93 555	- 84 595	- 12 018	- 166 132
	Résultat de l'exercice	- 84 595	- 109 628	- 84 595	- 109 628
	Acomptes sur distribution				
	Total	- 84 595	- 109 628	- 84 595	- 109 628
Total général		15 641 186	- 194 223	- 96 613	15 543 576

Compte de résultat SCPI Renovalys II

Au : 31/12/2013

Période de l'exercice

01/01/2013 31/12/2013

Période de l'exercice précédent

01/01/2012 31/12/2012

EUR

		Exercice	Exercice précédent
Produits d'exploitation	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	23 132	14 516
	Charges facturés	1 260	315
	Produits annexes		
	Produits de l'activité immobilière et produits annexes	24 392	14 831
	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Provisions pour grosses réparations		
	Provisions pour risques et charges		
Produits financiers	Transfert de charges d'exploitation		1 746 999
	Autres produits	2	1
	Autres produits d'exploitation	2	1 747 000
	Total des produits d'exploitation	24 394	1 761 830
	Produits financiers	3 556	22 075
Produits exceptionnels	Reprises de provisions sur charges financières		
	Total des produits financiers	3 556	22 075
	Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
	Total des produits exceptionnels	-	-
Total des produits		27 950	1 783 905
Solde débiteur = perte		109 628	84 595
Total général		137 578	1 868 500

Compte de résultat (suite) SCPI Renovalys II

Au : 31/12/2013

Période de l'exercice

01/01/2013

31/12/2013

Période de l'exercice précédent

01/01/2012

31/12/2012

EUR

	Exercice	Exercice précédent
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations		
Autres charges immobilières	47 913	11 311
Charges Immobilières	47 913	11 311
Rémunération de la société de gestion	37 856	37 720
Commission de souscription		1 746 999
Frais d'acquisitions		
Diverses charges d'exploitation	23 487	49 146
Dotation aux amortissements d'exploitation	28 218	18 027
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges		
Charges d'exploitation de la société	89 560	1 851 892
Total des charges d'exploitation	137 473	1 863 203
Charges financières diverses	105	5 297
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	105	5 297
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	-	-
Total des charges	137 578	1 868 500
Solde créditeur = bénéfice		
Total général	137 578	1 868 500



KPMG Entreprises
Pays de l'Ain et du Lyonnais
51 rue de Saint-Cyr
CS 60409
69338 Lyon Cedex 09
France

Téléphone : +33 (0)4 37 64 78 00
Télécopie : +33 (0)4 37 64 78 78
Site internet : www.kpmg.fr

SCPI Renovalys II

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2013

SCPI Renovalys II
53 rue de la Boétie
75008 Paris

Ce rapport contient 9 pages

Table des matières

1	Evènements principaux de l'exercice	2
1.1	Changement de méthode	2
1.2	Informations sur les règles générales d'évaluation	2
2	Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres	3
2.1	Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)	3
2.1.1	Terrains et constructions locatives	3
2.1.2	Immobilisations en cours	3
2.2	Autres frais d'acquisition	4
2.3	Locataires et comptes rattachés	4
2.4	Autres créances	4
2.5	Valeurs de placement et disponibilités	4
2.6	Capitaux propres	4
2.6.1	Souscription des parts	4
2.6.2	Tableau des capitaux propres	5
2.7	Dettes	5
2.8	Prélèvements sur primes d'émission	6
2.9	Résultat de l'exercice	6
2.10	Etat de l'actif immobilisé	6
3	Informations relatives au comptes de résultat	7
3.1	Produits	7
3.2	Charges immobilières	7
3.3	Charges d'exploitation de la Société	7
3.4	Résultat financier de la Société	8

1 Evénements principaux de l'exercice

1.1 Changement de méthode

Les frais d'acquisitions des biens immobiliers étaient jusqu'à la clôture 2012 amortis sur une durée de 5 ans. A partir de l'exercice 2013, ils sont amortis sur la durée de 15 ans.

La correction des amortissements précédemment comptabilisés a été imputée dans le compte 119– Report à nouveau débiteur pour le montant de 12 K€.

1.2 Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives ont été immobilisés en frais d'établissement. Les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputées sur la prime d'émission.

Le cabinet Adequation Expertise a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2013 soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). La méthode utilisée est celle dite du « compte à rebours » consistant à déterminer le chiffre d'affaires prévisible de l'opération et à en déduire les différents coûts. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière sur l'exercice suivant.

2 Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

2.1 Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

- Valeurs bilantielles : il s'agit des versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir l'intégralité du prix de revient des sept programmes immobiliers.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession espérable, évalué par un expert immobilier en 2013, une fois les travaux totalement achevés.

2.1.1 Terrains et constructions locatives

Ce poste correspond à la valeur du foncier des 7 programmes immobiliers

En K€	Dijon	Avignon	Pau	Bordeaux	Toulon	Chalon	Colmar	Total
Valeurs Bilantielles	412	1 734	1 669	1 700	291	292	903	7 001
Valeurs Estimées	428	1 798	1 769	1 767	307	302	931	7 302

2.1.2 Immobilisations en cours

Ce poste correspond à la valeur des travaux en cours sur 6 programmes immobiliers

En K€	Dijon	Pau	Bordeaux	Toulon	Chalon	Colmar	Total
Valeurs Bilantielles	680	2 982	2 092	515	615	1 027	7 911
Valeurs Estimées	794	3 176	2 171	522	636	1 037	8 336

2.2 Autres frais d'acquisition

Ce compte correspond aux frais d'acquisitions des biens immobiliers. Ce montant est amorti sur 15 ans à partir de l'exercice 2013 pour les frais engagés en 2011 (90 K€) soit une dotation de 6K€ en 2013. (1.1 Changement de méthode)

Les sommes engagées en 2012 (333 K€) sont amorties sur 15 ans à partir de l'exercice 2013 soit 22 K€.

2.3 Locataires et comptes rattachés

Les créances locataires sont constituées par :

Créances locataires et comptes rattachés :	2 K€
- Dont locataire Bordeaux	2 K€

2.4 Autres créances

Elles sont constituées par :

Autres créances :	87 K€
- Dont Tva déductible à récupérer	76 K€
- Dont décomptes de notaires non soldés	2 K€
- Dont autres créances	3 K€
- Dont caution retenue par société de gestion	6 K€

2.5 Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de :

Disponibilités en banque : 276 K€

2.6 Capitaux propres

2.6.1 Souscription des parts

Le capital social est composé de 3 633 parts de 4300 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part	Total
Fondateurs	181	4 300	778 300
Hors fondateurs	3 452	4 300	14 843 600
Total	3 633	4 300	15 621 900

2.6.2 Tableau des capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	15 621 900			15 621 900
Primes d'émission	2 461 650			2 461 650
Prélèvement sur primes d'émission	- 2 264 214			- 2 264 214
Report à nouveau	- 93 555	- 84 595	- 12 018 ⁽¹⁾	- 166 132
Résultat	- 84 595	- 109 628	- 84 595	- 109 628
Total	15 641 186	- 194 223	- 96 613	15 543 576

(1) Impact Changement de méthode cf 1.1

2.7 Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes Financières	23 K€
- <i>Dont comptes courants société de gestion</i>	<i>16,9 K€</i>
- <i>Dont intérêts courus non échus</i>	<i>0,1 K€</i>
- <i>Dont cautions</i>	<i>6 K€</i>
Dettes d'exploitation	99 K€
- <i>Dont dettes fournisseurs</i>	<i>3 K€</i>
- <i>Dont fournisseurs factures non parvenues</i>	<i>87 K€</i>
- <i>Dont dettes fiscales</i>	<i>9 K€</i>

2.8 Prélèvements sur primes d'émission

La totalité des commissions de souscriptions de la société de gestion ont été imputé sur la prime d'émission. La décomposition de la prime d'émission est la suivante :

<i>en K€</i>	Primes d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2011	535	
Commission de souscription 2011		517
Prime d'émission 2012	1 927	
Commission de souscription 2012		1 747
Solde de la prime d'émission à fin 2013	197	

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2013.

2.9 Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2013 ressort à : - 109 K€

2.10 Etat de l'actif immobilisé

<i>en K€</i>	31/12/2012	Entrées	Sorties	31/12/2013
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	6 137	870	6	7 001
Immobilisations en cours	8 807	24	920	7 911
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
	14 944	894	926	14 912

3 Informations relatives au comptes de résultat

3.1 Produits

Les locations immobilières concernent le local commercial de Bordeaux pour 24 K€.

En 2012, il avait été constaté 1 747 K€ correspondant à l'imputation des commissions de souscriptions sur la prime d'émission (autres produits d'exploitation).

3.2 Charges immobilières

On distingue :

Les charges et taxes récupérables sur les locataires :	Néant
- <i>Dont charges récupérables :</i>	-
- <i>Dont taxes récupérables :</i>	-
Les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	Néant
Les gros travaux et réparations :	Néant
Le poste "autres charges immobilières" :	48 K€
- <i>Dont taxes non récupérables :</i>	48 K€

3.3 Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, durant la période de travaux de restauration des immeubles, la société de gestion sera rémunérée au minimum de 9 K€ TTC par trimestre. La charge constatée en 2013 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 35,8 K€. Par la suite, la société de gestion percevra 11.96% TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Les diverses charges d'exploitation, soit 23 K€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (17 K€), des honoraires d'expertise immobilière (5 K€) et de frais de banques (1 K€).

Enfin, les dotations aux amortissements sur les frais de constitution s'élèvent à 28 K€ au 31/12/2013.



3.4 Résultat financier de la Société

Au 31/12/2013, les produits financiers représentent 4K€. Alors que les charges financières s'élèvent à 105 €.

SCPI RENOVALYS 2

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 15 621 900 €

Siège social : 12, rue Médéric 75017 PARIS

SIREN : 529 995 003 RCS PARIS

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

MAZARS

SIEGE SOCIAL : LE PREMIUM - 131, BOULEVARD STALINGRAD - 69624 VILLEURBANNE CEDEX

TEL : +33 (0) 4 26 84 52 52 - FAX : +33 (0) 4 26 84 52 59

SOCIETE ANONYME INSCRITE AU TABLEAU DE L ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES DE LYON ET A LA
COMPAGNIE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

RCS LYON 351 497 649

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI RENOVALYS 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion Avenir Finance Investment Managers. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par l'expert immobilier Laurent Gouttenoire, Gérant du cabinet Adéquation Expertise, nommé par les statuts du 28 décembre 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-avant, nous attirons votre attention sur la note 1.1 de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable concernant la durée d'amortissement des frais d'acquisition des biens immobiliers.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Nos appréciations ont notamment porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier ;
- Nos travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'Etat du patrimoine ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par vos statuts.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Villeurbanne, le 13 juin 2014

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS


Emmanuel Charnavel

SCPI RENOVALYS 2

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 15 621 900 €

Siège social : 12, rue Médéric 75017 PARIS

SIREN : 529 995 003 RCS PARIS

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

SCPI RENOVALYS 2

*Assemblée d'approbation
des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2013*

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article 17 des statuts de votre société et conformément à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Avenir Finance Investment Managers

Rémunération au titre des commissions de gestion :

L'article 16 des statuts prévoit une rémunération de la société de gestion au titre de la gestion des biens sociaux de la société pour la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard ainsi que le paiement et la récupération des charges auprès des locataires.

Cette rémunération est fixée à 10% hors taxes (soit 11,96% TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. Au cours des 5 premiers exercices sociaux, la rémunération de la société de gestion ne pourra être inférieure à 7 500 € hors taxes (soit 8 970 € TTC) par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.

Au titre de l'exercice 2013, cette rémunération s'est élevée à 35 880 € TTC.

Fait à Villeurbanne, le 13 juin 2014

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS



Emmanuel Charnavel

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale ordinaire du 30 juin 2014

- ✓ Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes,
- ✓ Quitus à la société de gestion,
- ✓ Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- ✓ Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- ✓ Affectation du résultat,
- ✓ Approbation de la valeur comptable, et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2013,
- ✓ Ratification du transfert du siège social ; modification corrélative de l'article 4 des statuts,
- ✓ Pouvoirs pour formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui sont présentés.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus à la société de gestion pour l'exercice 2013.

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance, approuve les termes de ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance et le rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate que le résultat de l'exercice s'élève à -109 628 euros ; ce montant sera affecté au report à nouveau.

Sixième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2013.

• Valeur comptable	15 543 232€
--------------------	-------------

Septième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2013.

• Valeur de réalisation	15 880 330 €
-------------------------	--------------

Huitième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2013.

• Valeur de reconstitution

18 533 585 €

Neuvième résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion ratifie le transfert du siège social de la société au 12 rue Médéric -75017 PARIS et approuve en conséquence la modification de l'article 4 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

Article 4 – Siège Social

Le siège social est fixé à Paris (75017), 12 rue Médéric. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion. Lors d'un transfert décidé par la Société de Gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

Dixième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

