



SCPI Renovalys 2

Rapport annuel 2014



SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS 2 EN BREF	3
1 Organes de Direction et de contrôle.....	3
2 La SCPI au 31 décembre 2014	4
LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN 2014	5
I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014	7
1 Régime fiscal de la SCPI.....	7
2 Capital et marché des parts.....	7
3 Patrimoine de la SCPI	7
4 Gestion locative	8
5 Résultats financiers	10
6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI	11
7 Nomination d'un nouvel expert externe en évaluation	11
8 Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance	11
II - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	13
III - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	13
IV – COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	13
1 Etat du Patrimoine	15
2 Analyse de la variation des capitaux propres.....	16
3 Compte de résultat	17
4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2014.....	19
V – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	23
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	23
2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	25
VI – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	29
VII – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	30



LA SCPI RENOVALYS 2 EN BREF

1 Organes de Direction et de contrôle

Société de gestion

Avenir Finance Investment Managers

Société Anonyme au capital de 2 401 457,60€

Siège social : 12 rue Médéric - 75017 Paris RCS PARIS 414 596 791

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 Jérôme FRANK, Président du conseil d'administration

Monsieur Thibault DELAHAYE, Administrateur

Monsieur Gilles SAUNIER, Administrateur

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Administrateur

Direction générale

Monsieur Thibault DELAHAYE, Directeur Général

Conseil de Surveillance de la SCPI

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

Expert externe en évaluation

Monsieur Laurent GOUTTENOIRE

Expert près la Cour d'Appel de Lyon

18 – 20 rue Tronchet

69006 LYON

Commissaires aux comptes de la SCPI

Titulaire

MAZARS

Société anonyme au capital de 1 886 008 €

Immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 351 497 649

131 boulevard Stalingrad

69624 VILLEURBANNE cedex

Suppléant

Monsieur Pierre BELUZE

131 boulevard Stalingrad

69624 VILLEURBANNE cedex



2 La SCPI au 31 décembre 2014

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 11-06 (20/04/2011)
Société de gestion	Avenir Finance Investment Managers



LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN 2014

Si le marché de l'immobilier s'est caractérisé en 2013 par son atonie, 2014 a confirmé la tendance sans offrir de perspectives plus flagrantes.

Logements neufs

Le nombre de ventes en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) est un bon thermomètre du marché immobilier. Avec un recul de 3,9% par rapport à 2013¹, les ventes ont à nouveau marqué le pas sans toutefois s'effondrer comme les trois premiers trimestres le laissaient craindre. Cette correction traduit l'attentisme et la prudence des investisseurs et des acquéreurs face à la situation économique et à l'instabilité législative.

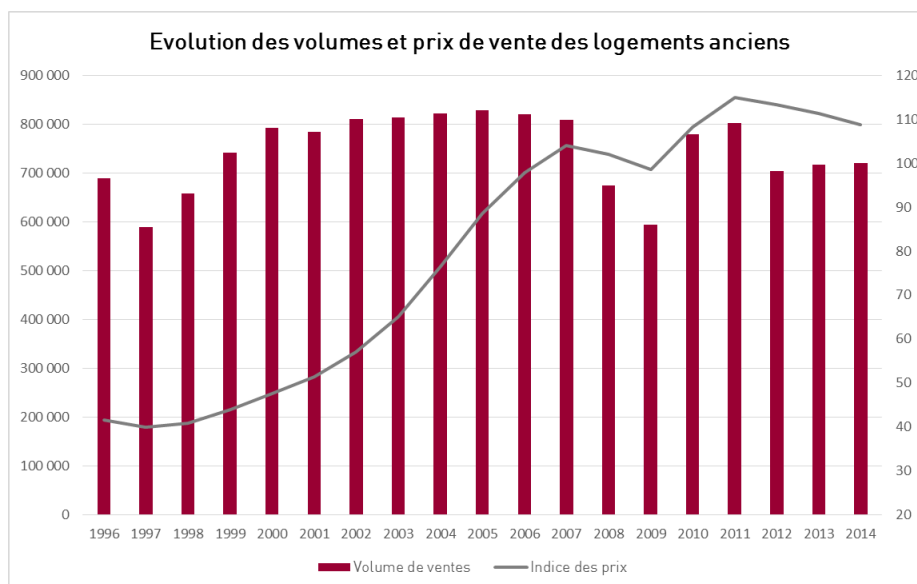
Logements anciens

Volumes

La tendance est comparable voire légèrement meilleure pour les ventes de logements anciens qui affichent en 2014 une stabilité certes peu enthousiasmante mais aussi rassurante (-2,4% à +0,3% selon les estimations²). Soutenu par des taux d'intérêt historiquement bas, le marché de l'immobilier ancien a encore une fois bien résisté eu égard à la morosité économique. L'environnement législatif (Loi ALUR) ne semble pas avoir eu d'effet significatif, à moins qu'il n'ait contribué à freiner les ventes, si l'on en croit les professionnels de l'immobilier qui ont pointé le dispositif et ses lourdeurs administratives.

Prix de vente

Les prix suivent cette tendance hésitante et baissent de 2,2% par rapport à 2013³. Comme très souvent, ces chiffres masquent de grandes disparités (de +4,5% à Bordeaux à -4,9% à Nancy)⁴.



Source : INSEE

¹ Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie

² Estimations INSEE et FNAIM

³ Source : INSEE

⁴ Source : FNAIM



Marché locatif

L'augmentation globale des loyers en 2014 (+1%)⁵ doit être considérée avec prudence puisqu'elle est largement relativisée par les premiers chiffres de 2015 (voir ci-dessous). La mobilité résidentielle, en revanche, se redresse et enraye la forte tendance baissière des deux années précédentes.

Perspectives pour 2015

Comme en 2014, l'incertitude prédomine. Alors que les loyers baissent dans 80% des grandes agglomérations depuis le début de l'année 2015⁵, la mobilité résidentielle donne à nouveau des signaux positifs et atteint des taux comparables à ceux de l'avant crise (2008)⁵. Il est difficile à ce stade de savoir si ce frémissement constitue un soubresaut ponctuel ou le début d'une embellie du marché locatif ; celui-ci demeure durablement lié aux conditions économiques qui, avec la baisse des prix du pétrole et du cours de l'euro, ont retrouvé un peu d'air - du moins ponctuellement. Dans un contexte particulièrement difficile pour les épargnants (taux du livret A à 1%, rendements des placements monétaires proches de 0, etc.), l'immobilier continue donc de jouer son rôle de valeur refuge.

Le marché des SCPI

Sur le marché des SCPI également, 2014 a été fidèle à 2013 avec une collecte record et des rendements stables. La capitalisation totale des SCPI atteint ainsi 32,9 Mds€ (+9,7%)⁶.

Avenir finance Investment Managers se distingue avec un total d'actifs immobiliers sous gestion en croissance de 53% en 2014.

⁵ Source : CLAMEUR

⁶ Source : ASPIM



I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014

1 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 3^e 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.

2 Capital et marché des parts

Capital au 31/12/14 (nominal : 4300 euros)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
15 621 900	3 633	566

Aucune transaction de parts n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2014. 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.

3 Patrimoine de la SCPI

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.

3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nb Lots	Surface (m ²)	Prix du foncier (K€)	Prix des travaux (K€)	Prix de revient (€ / m ²)
Avignon	7	371	920	870	4 826
Bordeaux	10	883	1 806	2 101	4 425
Chalon sur Saône	4	217	312	615	4 273
Colmar	6	391	962	1 027	5 088
Dijon	4	164	443	680	6 845
Pau	15	1 142	1 801	2 982	4 188
Toulon	4	153	310	515	5 394



3.2 Répartition du patrimoine immobilier

Conformément à son objet et à sa politique d'investissement, le patrimoine de RENOVALYS 2 est essentiellement constitué de logements. Les autres types de biens consistent en quatre lots de résidence hôtelière acquis à Dijon (baux fermes et loyer garanti), et un local commercial en pied d'immeuble à Bordeaux, loué à un restaurateur.

Au 31/12/2014, en % des valeurs vénale

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Bureaux	Résidences hôtelières	Total
Paris / Ile de France	-	-	-	-	-
Province	89,4%	2,8%	-	7,8%	100%
TOTAL	89,4%	2,8%	-	7,8%	100%

3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

En plus de l'immeuble d'Avignon réceptionné en 2013, trois nouveaux immeubles ont été livrés en 2014 : Bordeaux, Chalon-sur-Saône et Colmar.

Les travaux se terminent à Dijon et se poursuivent à Toulon.

A Pau, l'entreprise sous-traitante ayant été défaillante dans le respect de ses obligations législatives et réglementaires, le contractant général a résilié son contrat avec cette entreprise et a suspendu les travaux. De nouvelles consultations ont été lancées afin de mener le chantier à son terme. La date de livraison prévisionnelle demeure à ce jour indéterminée ; la société de gestion tiendra les associés de RENOVALYS 2 informés dès qu'elle aura davantage d'informations.

Immeuble	Avancement global du chantier	Date de livraison prévisionnelle
Avignon	livré	-
Bordeaux	livré	-
Chalon sur Saône	livré	-
Colmar	livré	-
Dijon	75%	2T 2015
Pau	-	-
Toulon	-	2T 2016

4 Gestion locative

4.1 Situation locative

Au cours de l'exercice 2014, les immeubles livrés ont produit 125 K€ de loyers ; au 31 décembre, le taux d'occupation physique des immeubles livrés atteignait 90%.

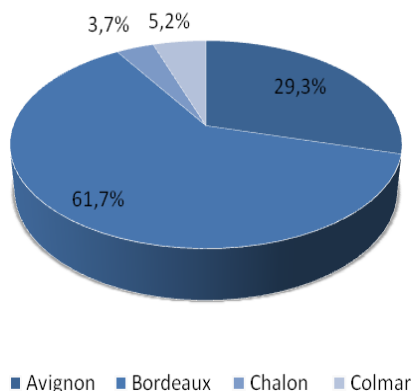


	Lots livrés	Date d'acquisition	Date de livraison	Nombre de lots loués
Avignon	7	décembre 2011	septembre 2013	5
Bordeaux	10	septembre 2012	mars 2014	10
Chalon sur Saône	4	décembre 2012	juillet 2014	4
Colmar	6	décembre 2012	juillet 2014	4
Dijon	0	décembre 2011	-	-
Pau	0	décembre 2011 décembre 2012	-	-
Toulon	0	décembre 2012	-	-

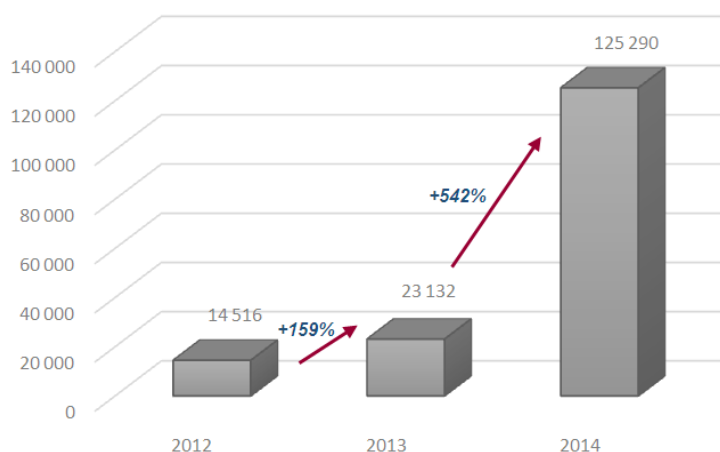
4.2 Loyers

Les 125 K€ de loyers perçus par RENOVALYS 2 en 2014 se répartissent de la manière suivante :

Contribution des immeubles aux loyers



Evolution des loyers au cours des derniers exercices



4.3 Perspectives pour 2015

En 2015, les travaux de rénovation vont se poursuivre dans les immeubles non livrés. La livraison de l'immeuble de Dijon dans le courant de l'année améliorera encore le taux d'occupation, les loyers relatifs à cet immeuble étant garantis (résidence hôtelière). A Colmar, les deux lots vacants ont été loués en début d'année.



4.4 Etat des impayés et provisions pour créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses sont constituées en cas de loyers impayés dont le recouvrement est incertain. En l'absence de loyers impayés, aucune provision n'a été constituée.

5 Résultats financiers

5.1 Commentaires relatifs aux résultats

En 2014, RENOVALYS 2 a facturé 125 290 € de loyers et la trésorerie a généré 2 800 € de produits financiers nets. Les principaux postes de charges ont été constitués des taxes foncières (30 K€), des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (25 K€), des amortissements des frais d'acquisitions des immeubles (28 K€) et des honoraires de gestion (15 K€).

A ces charges s'ajoutent les assurances des immeuble (5 K€), les honoraires d'expertise (3 K€), les charges de copropriété et les honoraires versés aux intermédiaires pour la location des appartements.

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à – 10 583 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté – 2,91 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2014.

Distribution 2014	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux	Prélèvement forfaitaire libératoire
-	-	-	-

5.2 Evolution par part des résultats financiers au cours des derniers exercices

	2011	% (1)	2012	% (1)	2013	% (1)	2014	% (1)
PRODUITS								
Recettes locatives brutes		100%	4	100%	7		35	98%
Produits financiers avant prélèvement libératoire			6,08		0,98	12,7%	0,79	2,2%
Autres produits	142		481		0	0,0%		
TOTAL PRODUITS	142	100%	491	100%	8	100%	36	100%
CHARGES								
Commission de gestion	8	6%	10	2%	10	135%	4	11%
Autres frais de gestion	154		494		6	84%	8	22%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice								
Charges locatives non récupérées								
Autres charges immobilières	1	1%	3	1%	13	171%	19	53%
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>163</i>		<i>508</i>		<i>30</i>	<i>465%</i>	<i>31</i>	<i>86%</i>
Amortissements nets								
patrimoine								
autres			5	1%	8	101%	8	22%
Provisions nettes								
pour travaux								
autres								
<i>Sous-total charges internes</i>			<i>5</i>	<i>1%</i>	<i>8</i>	<i>101%</i>	<i>8</i>	<i>22%</i>
Charges financière	5		1		0	0,4%	0	0,1%
Autres charges								
TOTAL CHARGES	168	118%	514	105%	38	492%	39	108%
RÉSULTAT COURANT	- 26	- 18%	- 23	- 5%	- 30	- 392%	- 3	- 8%
Report à nouveau annuel	- 26		- 23		- 30		- 3	- 8,08%
Report à nouveau cumulé							- 33	- 91,8%
REVENUS DISTRIBUÉS								
Avant prélèvement libératoire								
Après prélèvement libératoire								

(1) En % du total des produits



5.3 Dettes à l'égard des fournisseurs

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2014 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	2014	110 317	109 437	-	880	-
	2013	99 988	99 988	-	-	-
Dettes litigieuses	2014	-	-	-	-	-
	2013	-	-	-	-	-
TOTAL	2014	110 317	109 437	-	880	-
	2013	99 988	99 988	-	-	-

5.4 Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2013	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2014
+ Fonds Collectés	18 083 550	-	18 083 550
+ Divers / Autres Réserves			
- Achats d'Immeubles	-6 554 518	-	-6 554 518
- Engagements sur constructions	-8 780 781	-9 731	-8 790 512
- Cessions d'Immeubles			
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	-2 264 214	-	-2 264 214
- Autres Immobilisations Corporelles			
SOLDE	484 037	-	474 306

5.5 Evolution du capital

Date de création : 2010 ; nominal de la part : 4 300 €

Année	Capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31/12
2011	3 784 000	3 005 700	880	132	527 215	5 000
2012	15 621 900	11 837 900	3 633	565	1 746 999	5 000
2013	15 621 900	-	3 633	565	-	5 000
2014	15 621 900	-	3 633	565	-	5 000

6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI

6.1 Valeur comptable

La valeur comptable reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2014.



VALEUR COMPTABLE	€
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	14 921 762
Valeur nette des autres actifs	610 771
VALEUR COMPTABLE	15 532 533
<i>Soit pour une part</i>	4 275,40

6.2 Valeur de réalisation

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

VALEUR DE REALISATION	€
Valeur vénale	15 683 470
Valeur des autres actifs nette des non-valeurs	249 948
VALEUR DE REALISATION	15 933 418
<i>Soit pour une part</i>	4 385,75

La valeur de réalisation de RENOVALYS 2 s'établit à 15 933 418 euros, soit 4 385,75 euros par part.

6.3 Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution exprime, sur la base des estimations de Monsieur 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.

VALEUR DE RECONSTITUTION	€
Valeur de réalisation	15 933 418
Frais d'acquisition	360 823
Commission de souscription	2 264 214
VALEUR DE RECONSTITUTION	18 558 455
<i>Soit pour une part</i>	5 108,30

6.4 Evolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs (€)	2013	Soit par part	2014	Soit par part
Valeur de réalisation	15 880 330	4 371,13	15 933 418	4 385,75
Valeur de reconstitution	18 533 585	5 101,45	18 558 455	5 108,30

7 Nomination d'un nouvel expert externe en évaluation

La Société de gestion présente la candidature du Cabinet CB Richard Ellis Valuation en remplacement de Monsieur Laurent GOUTTENOIRE. Son mandat, d'une durée de 5 ans, viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.



8 Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

L'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale, à savoir ceux de :

- Monsieur Jean-Claude SUHR
- Monsieur Jean-Claude GUDEFIN
- 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

Vous trouverez dans le texte des résolutions le nom des membres sortants qui ont souhaité ou pu se représenter à vos suffrages ainsi que les candidatures.

II - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

A la suite de l'adoption de l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 intégrant la transposition de la Directive AIFM en droit français et de l'adoption de l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, nous vous proposons une mise à jour des statuts intégrant les nouvelles dispositions et précisant certains aspects juridiques.

L'entrée en vigueur de la Dodd Frank aux Etats Unis, imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des résidents américains, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené votre société de gestion à ne pas accepter des transferts de parts au profit d'une « US Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

En conséquence, nous vous proposons de modifier les statuts de votre société en ce sens.

III - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

La société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat.

Nous avons également pris connaissance du résultat des expertises immobilières et des comptes annuels de RENOVALYS 2.

La société de gestion nous a proposé le projet de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI au cours de cet exercice et dont les principales caractéristiques sont les suivantes.



Evolution du patrimoine

La totalité des fonds ayant été investie, aucune acquisition n'a été réalisée en 2014. Le patrimoine de RENOVALYS 2 reste donc inchangé.

S'agissant de la situation locative au 31 décembre 2014, les immeubles livrés ont produit 125 K€ de loyers ; au 31 décembre, le taux d'occupation physique de ces immeubles atteignait 90%.

Valeurs représentatives de la SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2014 ont fait ressortir une valeur vénale de 15 683 470 €. Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs très théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

Résultats de l'exercice 2014

125 K€ de loyers ont été perçus en 2014. RENOVALYS 2 a réalisé un résultat négatif de 10 583 €. Le résultat ressort à -2,91 € 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.

Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

Il est rappelé que, pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Assemblée Générale Extraordinaire

Nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées et nécessaires suite à la transposition en droit français de la directive AIFM par l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et de l'entrée en vigueur de la Dodd Frank aux Etats-Unis.

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale Ordinaire

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Le Conseil de Surveillance,



IV – COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

1 Etat du Patrimoine

Etat du Patrimoine			Exercice		Exercice précédent	
			Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers	Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives (1)	10 745 067	11 191 842	7 000 776	7 302 140
		immobilisations en cours (1)	4 176 695	4 491 628	7 911 255	8 336 030
		Total	14 921 762	15 683 470	14 912 031	15 638 170
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	Commission de souscription				
		Frais de recherche des immeubles				
		TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
		Autres frais d'acquisition des immeubles	360 823		389 041	
		Total	360 823		389 041	
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
		Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
		Autres provisions pour risques et charges				
		Total				
	TOTAL I		15 282 585	15 683 470	15 301 072	15 638 170
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	17 672	17 672	2 044	2 044
		Autres créances	59 608	59 608	87 511	87 511
		Provision pour dépréciation des créances				
		Total	77 279	77 279	89 554	89 554
	Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement				
		Fonds de remboursement				
		Autres disponibilités	306 160	306 160	275 789	275 789
		Total	306 160	306 160	275 789	275 789
	Provisions générale pour risques et charges					
	Dettes	Dettes financières	- 23 174	- 23 174	- 23 195	- 23 195
		Dettes d'exploitation	- 110 317	- 110 317	- 99 988	- 99 988
		Dettes diverses				
		Total	- 133 491	- 133 491	- 123 183	- 123 183
	TOTAL II		249 948	249 948	242 160	242 160
Comptes de régularisation actif et passif	Charges constatées d'avance		460	460	344	344
	Charges à répartir sur plusieurs exercices					
	Produits constatés d'avance					
	TOTAL III		460	460	344	344
Capitaux propres comptables			15 532 993		15 543 576	
Valeur estimée du patrimoine				15 933 878		15 880 674

(1) cf. Point 4 - Paragraphe « Immobilisations (valeurs bilanciellles et estimées) »



2 Analyse de la variation des capitaux propres

Variation des capitaux propres		Situation d'ouverture	Affectation 2014	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	15 621 900			15 621 900
	Capital en cours de souscription				
	Total	15 921 900			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 de dépréciation des immeubles actifs				
	Total				
	Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
	Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
	Réserves				
	Report à nouveau	- 166 132	- 109 628		- 275 760
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	- 109 628	- 10 583	- 109 628	- 10 583
	Acomptes sur distribution				
	Total	- 109 628	- 10 583	- 109 628	- 10 583
Total général		15 543 576	- 120 211	- 109 628	15 532 993



3 Compte de résultat

Produits		Exercice	Exercice précédent
Produits d'exploitation	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	125 290	23 132
	Charges facturées	6 991	1 260
	Produits annexes		
	Produits de l'activité immobilière et produits annexes	132 282	24 392
	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Provisions pour grosses réparations		
	Provisions pour risques et charges		
	Transfert de charges d'exploitation		
	Autres produits		2
	Autres produits d'exploitation		2
	Total des produits d'exploitation	132 282	24 394
Produits financiers	Produits financiers	2 867	3 556
	Reprises de provisions sur charges financières		
	Total des produits financiers	2 867	3 556
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels		
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
	Total des produits exceptionnels	-	-
Total des produits		135 148	27 950
Solde débiteur (perte)		10 583	109 628
Total général		145 731	137 578



Charges		Exercice	Exercice précédent
Charges d'exploitation	Charges ayant leur contrepartie en produits	4 225	
	Charges d'entretien du patrimoine locatif		
	Grosses réparations		
	Autres charges immobilières	69 463	47 913
	Charges immobilières	73 688	47 913
	Rémunération de la société de gestion	15 054	37 856
	Commission de souscription		
	Frais d'acquisitions		
	Diverses charges d'exploitation	28 686	23 487
	Dotations aux amortissements d'exploitation	28 218	28 218
	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	71 959	89 560
	Total des charges d'exploitation	145 647	137 473
Produits financiers	Charges financières diverses	84	105
	Dotations aux amortissements et provisions		
	Total des charges financières	84	105
Produits exceptionnels	Charges exceptionnelles		
	Dotations aux amortissements et provisions		
	Total des charges exceptionnelles		
Total des charges		145 731	137 578
Solde créditeur (bénéfice)			
Total général		145 731	137 578



4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2014

Evènements principaux de l'exercice

Changement de méthode

Aucun changement de méthode n'a eu lieu sur l'exercice.

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.

Monsieur Laurent GOUTTENOIRE a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2014 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.

Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations (valeurs bilancielle et estimées)

- Valeurs bilancielle : 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 potentiel, évalué par un expert immobilier en 2014, une fois les travaux totalement achevés.

Terrains et constructions locatives

Ce poste correspond à la valeur du foncier des 5 programmes immobiliers

en K€	Dijon	Avignon	Pau	Bordeaux	Toulon	Chalon / Saône	Colmar	TOTAL
Valeurs bilancielle	412	1 734	1 669	3 801	291	908	1 930	10 745
Valeurs estimées	428	1 798	1 769	3 984	307	939	1 967	11 192

Immobilisations en cours

Ce poste correspond à la valeur des travaux en cours pour trois programmes immobiliers.

en K€	Dijon	Pau	Toulon
Valeurs bilancielle	680	2 982	515
Valeurs estimées	794	3 176	522

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 2012 pour les frais engagés en 2011 (90 K€), soit une dotation de 6 K€ en 2014.

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



Locataires et comptes rattachés

Les créances locataires sont constituées par :

Créances locataires et comptes rattachés	18 K€
Locataires	3 K€
Locataires douteux ou litigieux	0 K€
Dépréciation des locataires	0 K€
Créances sur société de gestion	15 K€

Autres créances

Elles sont constituées par :

Autres créances	60 K€
dont TVA déductible à récupérer	49 K€
dont autres créances	5 K€
dont caution retenue par la société de gestion	6 K€

Valeurs de placement et disponibilités

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

- Disponibilités en banque : 306 K€

Capitaux propres

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

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	- 166 132	- 109 628		- 275 760
Résultat	- 109 628	- 10 583	- 109 628	- 10 583
TOTAL	15 543 576	- 120 211	- 109 628	15 532 993



Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières	23 K€
dont comptes courants société de gestion	17 K€
dont intérêts courus non échus	0,1 K€
dont cautions	6 K€
Dettes d'exploitation	110 K€
dont dettes fournisseurs	3 K€
dont fournisseurs factures non parvenues	95 K€
dont dettes fiscales	12 K€

Prélèvements sur primes d'émission

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

en K€	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Primes 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 2014	197	

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2014.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2014 ressort à : - 11 K€

Etat de l'actif immobilisé

en K€	31/12/2013	Entrées	Sorties	31/12/2014
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	7 001	3 744	0	10 745
Immobilisations en cours	7 911	0	3 734	4 177
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
	14 912	3 744	3 734	14 922

Livraisons des immeubles de Bordeaux, Chalon et Colmar sur l'exercice 2014.



Informations relatives au compte de résultat

Produits

en K€	Avignon	Bordeaux	Chalon / Saône	Colmar	Total
Loyers	36 711	77 348	4 673	6 558	125 290
Charges locatives	1 501	4 818	286	386	6 991

Charges immobilières

On distingue :

Les charges et taxes récupérables sur les locataires	4 K€
dont charges récupérables	4 K€
dont taxes récupérables	-

Les charges d'entretien du patrimoine non récupérables	Néant
--	-------

Les gros travaux et réparations	Néant
---------------------------------	-------

Le poste "autres charges immobilières"	69 K€
dont charges non récupérables	5 K€
dont taxes non récupérables	33 K€
dont honoraires	26 K€
dont assurances	5 K€

Charges d'exploitation de la Société

Selon les statuts de la SCPI, durant les 5 premiers exercices, la société de gestion devait être rémunérée au minimum de 9 K€ TTC par trimestre dans la limite des recettes disponibles. En 2014, la réglementation (directive AIFM) a imposé l'abandon de cette rémunération forfaitaire minimum. Ainsi, en 2014, la société de gestion a-t-elle facturé des honoraires de gestion à hauteur 12% TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. La charge constatée en 2014 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 7,2 K€.

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 29 K€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (26 K€) et des honoraires d'expertise immobilière (3 K€).

Enfin, les dotations aux amortissements sur les frais de constitution s'élèvent à 28 K€ au 31/12/2014.

Résultat financier de la Société

Au 31/12/2014, les produits financiers représentent 2 867€ alors que les charges financières s'élèvent à 84 €.



V – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

SCPI RENOVALYS 2

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

Siège social : 12, rue Médéric

75017 PARIS

RCS PARIS 529 995 003

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, 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.

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 :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels. 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 immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

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 15 juin 2015

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS


Emmanuel Chamavel

SCPI RENOVALYS 2

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

Siège social : 12, rue Médéric

75017 PARIS

RCS PARIS : 529 995 003

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2014

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.

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 de la convention suivante, déjà approuvée 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 12% TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice 2014, cette rémunération s'est élevée à 15 054 € TTC.

Fait à Villeurbanne, le 15 juin 2015

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS



Emmanuel Charnavel

VI – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2014

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014, tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution - Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice 2014.

Troisième résolution – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution - Approbation des conventions réglementées

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution - Affectation du résultat

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2014 au compte « Report à nouveau ».

Sixième résolution - Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve les valeurs arrêtées au 31 décembre 2014 suivantes :

- valeur comptable : 15 532 533 €, soit 4 275,40 € par part.
- valeur de réalisation : 15 933 418 €, soit 4 385,75 € par part.
- valeur de reconstitution : 18 558 455 €, soit 5 108,30 € par part.

Septième résolution – Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale approuve l'élection de sept membres au Conseil de Surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'Assemblée Générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Associés sortants se représentant :

Prénom / Nom	Age	Profession / Activité	Nombre de parts détenues dans Renovalys 2
Thierry GONTARD	52 ans	Avocat	12 parts

Associés faisant acte de candidature :

Prénom / Nom	Age	Profession / Activité	Nombre de parts détenues dans Renovalys 2
Florent ALBERT	43 ans	Directeur financier et des risques de l'entreprise	3 parts
Paul-Louis BOUSQUET	71 ans	Retraité	15 parts
Jean-Luc BRONSART	60 ans	Investisseur immobilier et bailleur privé	16 parts
Pierre LE BOULERE	59 ans	Directeur Général Délégué	20 parts
Christian NEUSCH	65 ans	Retraité	8 parts
Dominique EVEN	62 ans	Retraité	10 parts
Jean-Luc CHEVRIER	47 ans	Responsable Secteur Puits et Forages	4 parts

Huitième résolution – Nomination de l'expert externe en évaluation

Le Cabinet CB Richard Ellis Valuation est nommé en qualité d'expert externe en évaluation. Son mandat, d'une durée de 5 ans, viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

Neuvième Résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

VII – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée générale, après avoir pris acte de l'adoption de l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 transposant notamment, la Directive AIFM en droit français, décide de mettre à jour l'ensemble des articles et textes applicables dont il est fait mention dans les statuts.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale, connaissance prise des articles du code monétaire et financier permettant d'élargir l'objet social de la Société, décide en conséquence, de modifier ledit objet social, en introduisant les nouvelles dispositions telles que prévues par lesdits articles, comme suit :

• Article 2 – Objet

RENOVALYS 2 a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer ou de parts de sociales civiles ayant un objet identique.

La société n'exclut pas occasionnellement, dans la limite de 20 % des fonds collectés, l'acquisition de locaux d'habitation n'entrant pas dans la catégorie précédente ou de locaux commerciaux ou professionnels. Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, et ce conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

RENOVALYS 2 peut également détenir des titres de SCPI, d'OPCI qu'ils soient destinés à des investisseurs non professionnels ou professionnels, ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme (C. mon.fin., art. L.214-115, I, 3° mod. par Ord. n° 2013-676, 25 juill. 2013, art. 6). Ces participations ne peuvent représenter plus de 10% de la valeur vénale de son patrimoine, et ce sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

RENOVALYS 2 procédera à la restauration de ces immeubles et fera distribuer à ses associés le résultat foncier afférent à ces opérations.

RENOVALYS 2 se donne comme objectif de sélectionner des immeubles susceptibles de faire l'objet de travaux de restauration. Le coût des travaux de restauration devra représenter environ 50 % du prix de revient de l'ensemble des immeubles acquis au cours d'une même année civile.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des incidences de la loi américaine dite « Dodd-Frank » imposant notamment des restrictions et des obligations spécifiques concernant la commercialisation des instruments financiers à des US Person, décide d'insérer dans les statuts des dispositions relatives à l'interdiction aux US Person de détenir des parts de la société soit par souscription, soit par transmission, et en conséquence de modifier les articles suivants comme suit :

- Article 6 – Capital social statutaire

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« Aucune souscription ou cession de parts de RENOVALYS 2 ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. »

- Article 7 – Augmentation et réduction du capital

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« Aucune souscription de parts de RENOVALYS 2 ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-197 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. »

- Article 9 – Parts sociales – Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations

- 4. Responsabilité des associés

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendrait que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »

- Article 10 – Cession des parts sociales

- 1. Agrément

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« Toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ».

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des autres modifications apportées par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 aux dispositions législatives et réglementaires régissant les SCPI, décide de procéder à différentes modifications statutaires comme suit :

- Article 7 – Augmentation et réduction du capital

- Augmentation du capital

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs »

- Réduction du capital

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« La réduction de capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés. »

- Article 14 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Introduction d'un alinéa rédigé comme suit :

« elle nomme pour cinq ans un expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale, »

Dans le cadre de l'opération de contracter au nom de la Société des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, introduction, à la fin du deuxième alinéa, de la précision relative à la limite maximum fixée par l'Assemblée Générale :

« cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier »

- Article 20 – Assemblées Générales

Convocation

Concernant la convocation des associés, suppression de la disposition « sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation » et ajout de la disposition « ou par des moyens de télécommunication électronique »

- Article 23 – Consultation par correspondance

« Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles ».

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide également de procéder aux modifications statutaires ci-après :

Mise à jour des numéros des articles du Code monétaire et financier et du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers dans l'ensemble des statuts.

- Article 18 – Conseil de Surveillance

Ajout de l'alinéa ci-après

« La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir ».

Sixième Résolution

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la Société intégrant les modifications présentées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI RENOVALYS 2.

Septième Résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.