ADVENIS
INVESTMENT MANAGERS

Rapport annuel 2015

SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS 2 EN BREF 3

1 Organes de Direction et de contrôle 3

2 La SCPI au 31 décembre 2015 4

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN 2015 4

1 Logements neufs 5

2 Logements anciens 5

3 Le marché des SCPI 5

I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION 6

1 Régime fiscal de la SCPI 6

2 Capital et marché des parts 6

3 Patrimoine de la SCPI 6

4 Gestion locative 7

5 Résultats financiers 8

6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI 11

7 Informations relatives aux rémunérations 11

II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 12

III – COMPTES ANNUELS DE LA SCPI 13

1 Etat du Patrimoine 13

2 Analyse de la variation des capitaux propres 14

3 Compte de résultat 15

4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2015 17

IV – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 20

1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels 20

2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées 22

V – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 24

VI – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE 25

LA SCPI RENOVALYS 2 EN BREF

1 Organes de Direction et de contrôle

Société de gestion

Advenis 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 Paul-Louis BOUSQUET
Vice-président
Monsieur Jean-Luc BRONSART

Membres du conseil
Monsieur Pierre LE BOULERE
Monsieur Jean-Luc CHEVRIER
Monsieur Christian NEUSCH
Monsieur Dominique EVEN
Monsieur Florent ALBERT

Expert externe en évaluation

CBRE Valuation
145 – 151 rue de Courcelles
75017 PARIS

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 Eric GONZALEZ
131 boulevard Stalingrad
69624 VILLEURBANNE cedex

Bordeaux, 160 cours Victor Hugo

2 La SCPI au 31 décembre 2015

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	Advenis Investment Managers

Dijon, résidence hôtelière Les Cordeliers

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN 2015

Pour le marché immobilier, 2015 aura été globalement une année de reprise, avec des résultats toutefois contrastés.

1 Logements neufs

A la faveur des taux d'intérêts d'emprunt toujours au plus bas, le retour des investisseurs privés (qui ont acquis, en 2015, 43,8% de logements de plus qu'en 2014) a entraîné le redémarrage des ventes de logements neufs : +13,6% en 2015, avec des permis de construire et des mises en chantier en légère hausse également.

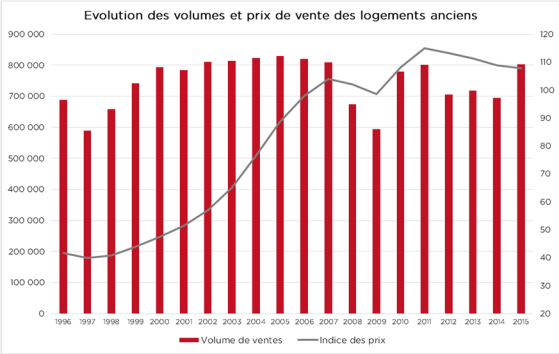
2 Logements anciens

Volumes

L'embellie est beaucoup plus sensible pour les ventes de logements anciens qui dépassent la barre des 800 000 unités en 2015, soit une hausse de plus de 15% par rapport à 2014. Après un premier semestre très stable, les transactions ont sensiblement accéléré au deuxième semestre (+20% pour le seul 3e trimestre).

Prix de vente

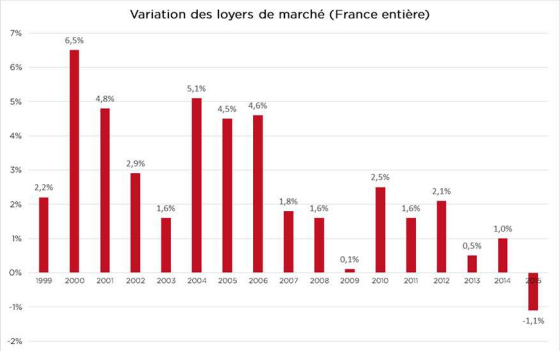
L'augmentation des volumes permet aux prix d'afficher une baisse limitée (de l'ordre de – 1,9% selon les estimations de la Fnaim, - 0,5% d'après Century 21). Cette baisse masque toutefois la hausse des prix au quatrième trimestre, qui correspond à la période de plus forte augmentation des volumes. Ces chiffres moyens révèlent en outre une forte hétérogénéité. Comme toujours, les biens en bon état situés dans le centre des grandes villes sont plébiscités par les acquéreurs.



Source : INSEE

Marché locatif

CLAMEUR note une baisse des loyers en 2015 : l'indice calculé par l'observatoire passe de 151,4 à 150,1 (-1% environ). Il s'agit là encore d'une moyenne, mais la baisse concernerait 70% des grandes villes françaises et porterait surtout sur les grandes surfaces (plus de 3 pièces). Cette baisse est toutefois relativisée par un dynamisme accru du marché locatif avec une hausse de 12% des signatures de baux et une vacance locative moyenne en baisse de 3,2%.



Source : CLAMEUR

Perspectives pour 2016

La forte hausse des transactions en 2015, le maintien durable des taux d'intérêts à des niveaux extrêmement bas et le retour, même faible et fragile, de la croissance du PIB sont des signaux encourageants pour les prochains mois.

3 Le marché des SCPI

La croissance de la collecte se poursuit pour les SCPI qui engrangent des souscriptions en hausse de 46% par rapport à 2014. Ces 24,3 Mds € de collecte brute, un chiffre record pour les SCPI, portaient la capitalisation totale des SCPI à 37,8 Mds € au 31 décembre. Le rendement moyen affiche quant à lui une baisse de 0,23% pour s'établir à 4,85%.

Avignon, 9 rue de l'Arc de l'Agneau

I - RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

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 3e année suivant celle où la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux

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.

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 31/12/2015 (nominal : 4 300 €)		
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 2015.

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 potentiel de revalorisation par rénovation, ce qui permet la réalisation d'importants travaux éligibles au dispositif de déficit foncier.

Colmar, 4 Grand rue

3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix du foncier (k€)	Prix des travaux (k€)	Prix de revient (€ / m²)
Avignon	6	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 loyers garantis), et un local commercial en pied d'immeuble à Bordeaux, loué à un restaurateur.

Au 31/12/2015, en % des valeurs vénales

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Bureaux	Résidences hôtelières	Total
Paris / Ile de France	-	-	-	-	-
Province	87,1%	6,6%	-	6,3%	100%
TOTAL	**87,1%**	**6,6%**	**-**	**6,3%**	**100%**

3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

Parmi les trois immeubles en travaux au début de l'exercice, la résidence hôtelière, à Dijon, a été livrée au mois d'août 2015. La livraison des immeubles de Pau et Toulon est prévue pour la fin de l'année 2016.

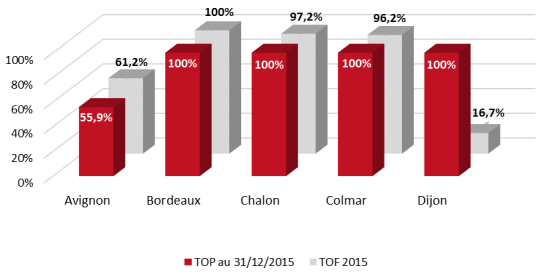
Immeuble	Avancement du chantier	Date de livraison prévisionnelle
Avignon	livré	-
Bordeaux	livré	-
Chalon-sur-Saône	livré	-
Colmar	livré	-
Dijon	livré	-
Pau	-	4T 2016
Toulon	-	4T 2016

4 Gestion locative

4.1 Situation locative

Au 31 décembre 2015, les immeubles de Bordeaux, Colmar et Chalon-sur-Saône étaient tous entièrement loués ; seuls trois lots étaient vacants à Avignon. Les lots de la résidence hôtelière de Dijon bénéficient de baux fermes et de loyers garantis dont le versement a débuté en fin d'année. Pour l'ensemble de l'exercice, le taux d'occupation financier des immeubles loués s'est ainsi établi à 86,8%.

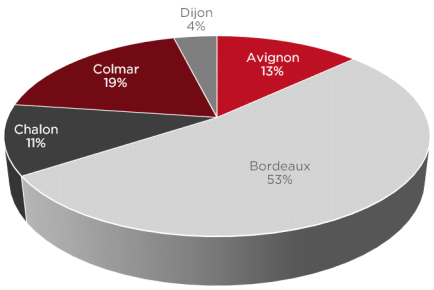
Taux d'occupation par immeuble



4.2 Loyers

Les immeubles en exploitation ont permis à RENOVALYS 2 de facturer 200 117 € de loyers, soit une hausse de 51,3% par rapport à l'exercice précédent.

Répartition des loyers facturés par immeuble



4.3 Perspectives pour 2016

En 2016, le taux d'occupation de la SCPI bénéficiera des loyers produits par la résidence hôtelière des Cordeliers (Dijon). Aucune dédite n'était enregistrée à la date de clôture dans les immeubles livrés, et des actions commerciales ont été entreprises en fin d'années afin de relouer les lots vacants à Avignon.

4.4 Etat des impayés et provisions pour créances douteuses

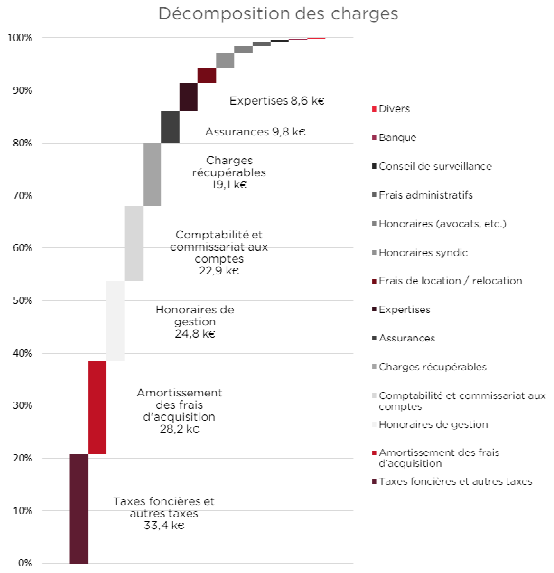
Les provisions pour créances douteuses sont constituées en cas de loyers impayés dont le recouvrement est incertain. En l'absence de loyers impayés, aucune provision n'a été constituée.

Bordeaux, 160 cours Victor Hugo

5 Résultats financiers

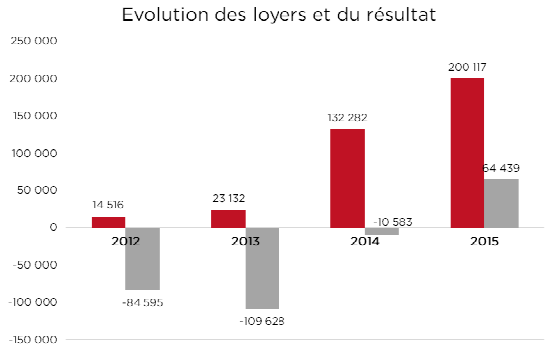
5.1 Commentaires relatifs aux résultats

En 2015, RENOVALYS 2 a facturé 200 k€ de loyers. Les principaux postes de charges ont été constitués des taxes foncières et locatives (33 k€), des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (23 k€), des honoraires versés à la société de gestion (25 k€) et des amortissements des frais d'acquisitions des immeubles (28 k€).



A ces charges s'ajoutent différents frais relatifs à la réglementation, en particulier les assurances des immeuble (10 k€) et les honoraires d'expertise (8,5 k€).

Le bénéfice de l'exercice s'est ainsi établi à 64 439 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté 17,74 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2015.



Afin d'apurer le déficit cumulé de la SCPI et de lui permettre, si le résultat et la trésorerie le permettent, de distribuer des dividendes dès le prochain exercice, la société de gestion va proposer aux associés une réduction de capital. Il s'agit d'une procédure comptable qui n'aura pas d'impact sur le patrimoine de la SCPI. Les modalités de cette opération sont précisées dans les projets de résolutions d'assemblée générale extraordinaire.

Distribution 2015

Distribution 2015	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux	Prélèvement forfaitaire libératoire
-	-	-	-

Pau, 6 rue O Quin

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

	2011	% (1)	2012	% (1)	2013	% (1)	2014	% (1)	2015	% (1)
PRODUITS										
Recettes locatives brutes			4		7		36		59	
Produits financiers avant prélèvement libératoire			6		1		1		1	
Autres produits	142	*100%*	481	*98%*	0	*0%*		*0%*	1	*1,1%*
TOTAL PRODUITS	**142**	*100%*	**491**	*100%*	**8**	*100%*	**37**	*100%*	**61**	*100%*
CHARGES										
Commission de gestion	8		10		10		4		7	
Autres frais de gestion	154	*108%*	494	*101%*	6	*84%*	8	*21%*	8	*13,5%*
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice										
Charges locatives non récupérées										
Autres charges immobilières	1		3		13	*171%*	20	*55%*	20	*33,3%*
Sous total charges externes	**163**	*115%*	**508**	*103%*	**30**	*391%*	**32**	*87%*	**35**	*57,9%*
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres			5		8	*101%*	8	*21%*	8	*12,8%*
Provisions nettes										
Pour travaux										
Autres										
Sous-total charges internes			**5**		**8**		**8**		**8**	
Charges financières	5	*3%*	1	*0%*	0	*0%*	0	*0%*	0	*0%*
Autres charges										
TOTAL CHARGES	**168**	*118%*	**514**	*105%*	**38**	*492%*	**40**	*108%*	**43**	*70,7%*
RESULTAT COURANT	**-26**	-18%	**-23**	-5%	**-30**	*-392%*	**-3**	*-8%*	**18**	*29,3%*
Report à nouveau annuel	-26	*-18%*	-23	*-5%*	-30	*-392%*	-3	*-8%*	18	*29,3%*
Report à nouveau cumulé	-26	*-18%*	-49	*-10%*	-79	*-1030%*	-82	*-221%*	-64	*-106%*
REVENUS DISTRIBUES										
Avant prélèvement libératoire										
Après prélèvement libératoire										

(1) En % du total des produits

Dijon, résidence hôtelière Les Cordeliers

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 31/12/2015 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	2015	138 918	137 401	-	1 517	-
	2014	110 317	109 437	-	880	-
Dettes litigieuses	2015	-	-	-	-	-
	2014	-	-	-	-	-
TOTAL	2015	138 918	138 918	-	-	-
	2014	110 317	109 437	-	880	-

5.4 Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2014	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2015
+ Fonds collectés	18 083 550	-	18 083 550
+ Divers / Autres réserves			
- Achats d'immeubles	-6 554 518	-	-6 554 518
- Engagements sur constructions	-8 790 512	*-20 143*	-8810 655
- Cessions d'immeubles			
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-2 264 214	-	-2 264 214
- Autres immobilisations corporelles			
SOLDE	**474 306**	**-20 143**	**474 306**

5.5 Evolution du capital

Date de création : 2012 ; 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	-	-
2014	15 621 900	-	3 633	565	-	-
2015	15 621 900	-	3 633	565	-	-

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 2015.

Valeur comptable	€
Valeur comptable des immobilisations nettes de provision	14 941 905
Frais d'acquisition	332 605
Valeur nette des autres actifs	322 922
VALEUR COMPTABLE	15 597 432
Soit pour une part	**4 293,27**

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 réalisation	€
Valeur vénale	10 150 000
Valeur nette des autres actifs	322 922
VALEUR DE REALISATION	10 472 922
Soit pour une part	**2 882,72**

La valeur de réalisation de RENOVALYS 2 s'établit à 10 472 922 euros, soit 2 882,72 euros par part.

6.3 Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution exprime, sur la base des expertises des immeubles, 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	10 472 922
Frais d'acquisition	332 605
Commission de souscription	2 264 214
VALEUR DE RECONSTITUTION	13 069 741
Soit pour une part	**3 597,51**

La valeur de reconstitution de RENOVALYS 2 s'établit à 13 069 741 euros, soit 3 597,51 euros par part.

6.4 Evolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs (€)	2014	Soit par part	2015	Soit par part
Valeur de réalisation	15 933 418	4 385,75	10 472 922	2 882,72
Valeur de reconstitution	18 558 455	5 108,30	13 069 741	3 597,51

7 Informations relatives aux rémunérations

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, le montant des rémunérations des collaborateurs soumis à cette Directive est indiqué ci-dessous.

Année d'attribution : 2015		
Ensemble des collaborateurs soumis à la directive		
Salaires fixes	414 k€	Montant annuel
Rémunérations variables	10 k€	Montant attribué au titre de l'exercice 2014

Avignon, 9 rue de l'Arc de l'Agneau

II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a été complètement renouvelé lors du vote de l'AG du 15 juillet 2015

A la suite le bureau a été constitué et M. Paul-Louis BOUSQUET a été nommé président et M. Jean-Luc BRONSART vice-président de votre nouveau conseil de surveillance.

Depuis il s'est réuni à 3 reprises pour examiner l'évolution de votre SCPI et préparer l'assemblée générale.

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 collecte étant terminée depuis le 31 décembre 2011, le patrimoine de RENOVALYS 2 reste donc inchangé depuis cette date.

S'agissant de la situation locative au 31 décembre 2015, les immeubles livrés ont produit 200 k€ de loyers au 31 décembre. Le taux d'occupation financier des immeubles loués s'est ainsi établi à 86,8%.

Valeurs représentatives de la SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2015 ont fait ressortir une valeur vénale de 10 150 000€.

Cette expertise menée par notre nouvel expert (cabinet CBRE) correspond à une baisse de plus de 35 % par rapport à la valeur retenue fin 2014 (cabinet Gouttenoire). Qui plus est un immeuble est évalué en dessous de son prix d'achat avant travaux. Nous espérons qu'au fur à mesure de l'achèvement des travaux et des mises en location l'écart avec les valeurs au bilan se réduira.

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. Il faut cependant remarquer que la baisse de la valeur justifie une minoration de la valeur des parts à retenir pour l'ISF.

Résultats de l'exercice 2015

Le bénéfice de l'exercice s'est ainsi établi à 64 439 € et sera affecté au report à nouveau.

Rapporté à une part, il a représenté 17,74 €.

Compte tenu de l'existence du report à nouveau déficitaire aucun dividende ne peut être distribué au titre de l'exercice 2015.

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.

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.

Assemblée générale extraordinaire

Afin d'anticiper la distribution future des dividendes et les faire coïncider avec la déclaration de revenus fonciers positifs, la société de gestion nous a fait part de sa décision de proposer aux associés une réduction de capital de 217 980 € (soit 60 € par part) afin de ramener le report à nouveau déficitaire de 221 904 à 3 924 € (soit 1,08 € par part).

Il s'agit d'une procédure comptable qui n'aura pas d'impact sur le patrimoine de la SCPI.

Nous vous invitons à voter en faveur de la réduction de capital proposée.

Pour le conseil de surveillance,

Paul-Louis BOUSQUET, président du conseil de surveillance

III – COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

1 Etat du Patrimoine

			Exercice		Exercice précédent	
			Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers	Immobilisations locatives	*Terrains et constructions locatives*	11 435 809	9 205 800	10 745 067	11 191 842
		immobilisations en cours	3 506 096	944 200	4 176 695	4 491 628
		Total	**14 941 905**	**10 150 000**	**14 921 762**	**15 683 470**
	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	332 605		360 823	
		Total	**332 605**	**-**	**360 823**	**-**
	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		**15 274 510**	**10 150 000**	**15 282 585**	**15 683 470**
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*	39 126	39 126	17 672	17 672
		Autres créances	53 018	53 018	59 608	59 608
		Provision pour dépréciation des créances				
		Total	**92 144**	**92 144**	**77 279**	**77 279**
	Valeurs de placement et disponibilités	*Valeurs mobilières de placement*				
		Fonds de remboursement				
		Autres disponibilités	391 425	391 425	306 160	306 160
		Total	**391 425**	**391 425**	**306 160**	**306 160**
	Dettes	*Provisions générales pour risque et charges*				
		Dettes financières	-23 170	-23 170	-23 174	-23 174
		Dettes d'exploitation	-138 918	-138 918	-110 317	-110 317
		Dettes diverses				
		Total	**-162 088**	**-162 088**	**-133 491**	**-133 491**
	TOTAL II		**321 481**	**321 481**	**249 948**	**249 948**
Comptes de régularisation actif et passif		*Charges constatées d'avance*	1 895	1 895	460	460
		Charges à répartir sur plusieurs exercices				
		Produits constatés d'avance	-453	-453		
	TOTAL III		**1 441**	**1 441**	**460**	**460**
Capitaux propres comptables			**15 597 432**		**15 532 993**	
Valeur estimée du patrimoine				**10 472 922**		**15 933 878**

2 Analyse de la variation des capitaux propres

		Situation d'ouverture	Affectation 2015	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**
Ecarts 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		-275 760	-10 583		-286 343
Résultat de l'exercice	*Résultat de l'exercice*	-10 583	64 439	-10 583	64 439
	Acomptes sur distribution				
	Total	**-10 583**	**64 439**	**-10 583**	**64 439**
TOTAL GENERAL		**15 532 993**	**53 856**	**-10 583**	**15 597 432**

3 Compte de résultat

PRODUITS		Exercice	Exercice précédent
Produits d'exploitation	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	200 117	125 290
	Charges facturées	14 988	6 991
	Produits annexes		
	Produits de l'activité immobilière et produits annexes	**215 105**	**132 282**
	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		
	Autres produits d'exploitation		
	Total des produits d'exploitation	**215 105**	**132 282**
Produits financiers	*Produits financiers*	2 549	2 867
	Reprises de provisions sur charges financières		
	Total des produits financiers	**2 549**	**2 867**
Produits exceptionnels	*Produits exceptionnels*	2 367	
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
	Total des produits exceptionnels	**2 367**	
Total des produits		220 021	135 148
Solde débiteur (perte)			10 583
TOTAL GENERAL		**220 021**	**145 731**

CHARGES		Exercice	Exercice précédent
Charges d'exploitation	*Charges ayant leur contrepartie en produits*	19 141	4 225
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	0	0
	Grosses réparations	0	0
	Autres charges immobilières	54 070	69 463
	Charges immobilières	73 211	**73 688**
	Rémunération de la société de gestion	24 261	15 054
	Commission de souscription	0	0
	Frais d'acquisitions	0	0
	Diverses charges d'exploitation	29 714	28 686
	Dotations aux amortissements d'exploitation	28 218	28 218
	Dotation aux provisions d'exploitation	0	0
	Provisions pour créances douteuses	0	0
	Provisions pour grosses réparations	0	0
	Provisions pour risques et charges	0	0
	Autres charges	0	0
	Charges d'exploitation de la société	82 192	71 959
	Total des charges d'exploitation	**155 403**	**145 647**
Charges financières	*Charges financières diverses*	80	84
	Dotations aux amortissements et provisions	0	0
	Total des charges financières	**80**	**84**
Charges esceptionnelles	*Charges exceptionnelles*	99	0
	Dotations aux amortissements et provisions	0	0
	Total des charges exceptionnelles	**99**	**0**
Total des charges		155 583	145 731
Solde créditeur (bénéfice)		64 439	0
TOTAL GENERAL		**220 021**	**145 731**

4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2015

Principaux évènements 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.
La société CBRE a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2015 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).

Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations (valeurs bilancielles et estimées)

- Valeurs bilancielles : 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 2015, une fois les travaux totalement achevés.

Terrains et constructions locatives
Ce poste correspond à la valeur du foncier des sept programmes immobiliers.

en k€	Dijon	Avignon	Pau	Bordeaux	Toulon	Chalon / Saône	Colmar	TOTAL
Valeurs bilancielles	1 092	1 734	1 669	3 813	291	908	1 930	11 437
Valeurs estimées	640	890	1 769	3 280	307	460	1 860	9 206

Immobilisations en cours
Ce poste correspond à la valeur des travaux en cours pour deux programmes immobiliers

en k€	Pau	Toulon	TOTAL
Valeurs bilancielles	2 982	524	3 506
Valeurs estimées	861	83	944

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 2015.
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 de :

Créances locataires et comptes rattachés	39 k€
Locataires	13 k€
Locataires douteux ou litigieux	-
Dépréciation des locataires	-
Créances sur société de gestion	26 k€

Autres créances
Elles sont constituées de :

Autres créances	53 k€
dont TVA déductible à récupérer	32 k€
dont autres créances	18 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 391 k€ de disponibilités en banque.

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 la prime d'émission	-2 264 214			-2 264 214
Report à nouveau	-275 760	-10 583		-286 343
Résultat	-10 583	64 439	-10 583	64 439
TOTAL	15 532 993	53 856	-10 583	15 597 432

Dettes
Elles sont constituées de :

Dettes financières	23 k€
dont comptes courants société de gestion	16,9 k€
dont intérêts courus non échus	0,1 k€
dont cautions	6 k€

Dettes d'exploitation	139 k
dont dettes fournisseurs	-
dont fournisseurs factures non parvenues	119 k
dont autres dettes	3 k
dont dettes fiscales	17 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
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 2014	197	

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2015.

Résultat de l'exercice
Le résultat au 31 décembre 2015 ressort à 64 k€

Etat de l'actif immobilisé

en k	31/12/2014	Entrées	Sorties	31/12/2015
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	10 745	691		11 436
Immobilisations en cours	4 177	9	680	3 506
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
TOTAL	14 922	700	680	14 942

Les mouvements correspondent à la livraison de l'immeuble de Dijon au cours de l'exercice 2015.

Informations relatives au compte de résultat

Produits

en k€	Dijon	Avignon	Bordeaux	Chalon sur Saône	Colmar	TOTAL
Loyers	7 920	26 507	106 608	20 814	38 268	200 117
Charges locatives		1 019	6 868	952	6 149	14 988

Charges immobilières

On distingue :

Charges et taxes récupérables sur les locataires	19 k€
dont charges récupérables	16 k€
dont taxes récupérables	3 k€

Charges d'entretien du patrimoine non récupérables	néant

Gros travaux et réparations	néant

Autres charges immobilières	54 k€
dont charges non récupérables	3 k€
dont taxes non récupérables	32 k€
dont honoraires	12 k€
dont assurances	6 k€

Charges d'exploitation de la Société

La société de gestion a 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 2015 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 12 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 30 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (23 k€) et des honoraires d'expertise immobilière (8,5 k€).

Enfin, les dotations aux amortissements sur les frais de constitution s'élèvent à 28 k€ au 31/12/2015.

Résultat financier de la Société

Au 31/12/2015, les produits financiers (produits des placements de trésorerie) représentent 2 867 € alors que les charges financières s'élèvent à 84 €.

Résultat exceptionnel de la Société

Au 31/12/2015, les produits exceptionnels représentent 2 367 € alors que les charges exceptionnelles s'élèvent à 99 €.

Dijon, résidence hôtelière Les Cordeliers (salle de réunion)

IV – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 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 2015, 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 Advenis Investment Managers. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par l'expert immobilier, le Cabinet CB Richard Ellis Valuation (CBRE), nommé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juillet 2015. 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 votre assemblée.

- 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'Etat 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 3 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS

Emmanuel Charnavel

2 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 ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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 generale

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 Advenis 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 2015, cette rémunération s'est élevée à 24 261 € HT.

Fait à Villeurbanne, le 3 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes

MAZARS

Emmanuel Charnavel

V – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du Commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, approuve lesdits rapports, bilans, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution — L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Troisième résolution — L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance donne au conseil de surveillance quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution — L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte et fait siennes les conclusions desdits rapports pour l'exercice 2015.

Cinquième résolution — L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 64 439,71 au compte « report à nouveau ».

Sixième résolution — L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

En €	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	15 597 432,22	4 293,27
Valeur de réalisation	10 472 921,85	2 882,72
Valeur de reconstitution	13 069 741,36	3 597,51

Septième résolution — Conformément à l'article 18 des statuts, l'assemblée générale fixe, sur proposition de la société de gestion à 3.000 euros le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social clos au 31 décembre 2015 et des exercices suivants jusqu'à qu'une nouvelle résolution soit soumise à l'assemblée générale. Ce montant sera réparti entre chaque membre prorata temporis de sa présence aux réunions du conseil.

Les membres du conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront engagés au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation d'une pièce justificative.

Huitième résolution — L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

VI – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance et conformément aux dispositions de l'article 7 des statuts :

- autorise la société à réduire le capital social de RENOVALYS 2 par diminution de la valeur nominale ;

Au 01/01/2016, le report à nouveau s'élève à - 221 904 €.

Nous vous proposons de réduire le capital de 217 980 €. Le capital passerait ainsi de 15 621 900 € à 15 403 920 €.

Le report à nouveau après réduction de capital s'élèvera à - 3 924 €.

Le nominal de la part de RENOVALYS 2, après réduction du capital, s'établira à 4 240 €.

Cette opération a pour objet d'apurer le déficit cumulé de la SCPI et de lui permettre, si le résultat et la trésorerie le permettent, de distribuer des dividendes dès le prochain exercice. Il s'agit d'une procédure comptable n'ayant pas d'impact sur le patrimoine de la SCPI ni sur la fiscalité des associés pour l'exercice 2015.

– confère tous pouvoirs à la société de gestion pour réaliser l'opération de réduction de capital en vertu de la présente autorisation, en fixer les modalités, en constater la réalisation, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités et généralement faire le nécessaire pour la mise en œuvre de la présente résolution.

Dixième résolution

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale extraordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.