



Rapport **annuel**
2016

SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS 2 EN BREF	3
1 Organes de Direction et de contrôle	3
2 La SCPI au 31 décembre 2016	3
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2016	4
1 Logements neufs	4
2 Logements anciens.....	4
3 Le marché des SCPI.....	4
I - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	5
1 Régime fiscal de la SCPI	5
2 Capital et marché des parts.....	5
3 Patrimoine de la SCPI	5
4 Gestion locative	6
5 Résultats financiers.....	7
6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI	10
7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis	10
8 Informations relatives aux rémunérations	11
II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	12
III - COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	13
1 Nouveau plan comptable applicable aux SCPI.....	13
2 Etat du Patrimoine	14
3 Analyse de la variation des capitaux propres.....	15
4 Compte de résultat.....	16
5 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2016	18
IV - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	21
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	21
2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	22
V - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	23
GLOSSAIRE	24

LA SCPI RENOVALYS 2 EN BREF

1 Organes de Direction et de contrôle

Société de gestion

Advenis Investment Managers

Société par actions simplifiée 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 Rodolphe MANASTERSKI, Président du conseil d'administration

Monsieur Thibault DELAHAYE, Administrateur

Monsieur Gilles SAUNIER, 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 Pierre BELUZE

131 boulevard Stalingrad

69624 VILLEURBANNE cedex

2 La SCPI au 31 décembre 2016

Forme juridique	SCPI à capital fixe
<i>Capital social</i>	15 403 920 €
<i>Date d'ouverture au public</i>	09/05/2011
<i>Clôture des souscriptions</i>	31/12/2012
<i>Durée de placement</i>	Statutaire 18 ans
<i>Visa AMF¹</i>	SCPI 11-06 (20/04/2011)
<i>Société de gestion</i>	Advenis Investment Managers

¹ Autorité des marchés financiers (voir glossaire)

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2016

La dynamique du marché immobilier s'est confirmée en 2016, qui s'annonce comme une année record.

1 Logements neufs

Toujours catalysées par les taux d'intérêts et des dispositifs adaptés, les ventes de logements neufs ont approché 150 000 unités en 2016, un chiffre en croissance de 20 % par rapport à 2015 et jamais atteint depuis 2010. Les perspectives à court terme restent encourageantes avec 376 500 mises en chantier (+10,5 %).

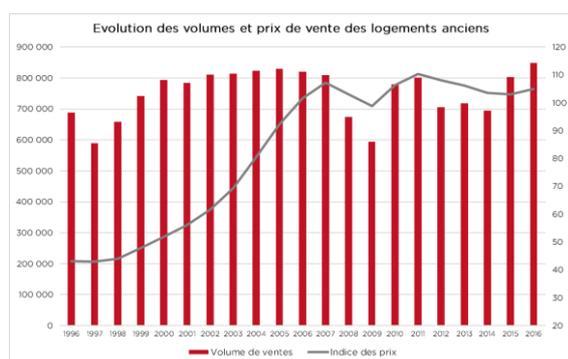
2 Logements anciens

Volumes

Avec près de 850 000 transactions en 2016 (Insee), les ventes de logement anciens confirment leur excellente santé et augmentent de 5,6 % par rapport à 2015, déjà considéré comme un bon millésime. Le précédent point haut de 2006 (837 000 ventes) est même dépassé ; même si le taux de rotation reste inférieur à celui de cette période en raison de l'accroissement du parc de logements.

Prix de vente

La hausse des prix entamée au quatrième trimestre 2015 constituait les prémices de l'évolution des prix en 2016. Selon l'indice INSEE, ceux-ci affichent en effet une croissance de près de 1,8 %. La hausse concerne l'ensemble du territoire mais elle est largement tirée par l'Île de France (+3,1 %), alors que les prix augmentent moins vite en province (+1,3 %).

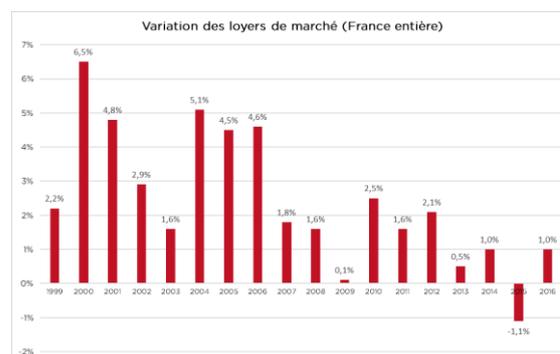


Source : INSEE

Marché locatif

Le marché locatif semble avoir suivi la tendance des transactions. Sur les 10 premiers mois de l'année 2016, les loyers référencés par l'institut CLAMEUR² augmentent de 1 %. Cette hausse concerne tous les types de logement même si elle est plus marquée pour les T2 et T5 (+1,3 %) que pour les T3 et T4 (+0,6 %).

Ces chiffres corrént les tendances générales du marché locatif, marqué par une nouvelle progression de la mobilité résidentielle ainsi que des relocations.



Source : CLAMEUR

Perspectives pour 2017

L'immobilier demeure un placement privilégié pour les investisseurs et les conditions de marché (progression modérée des prix et des taux d'intérêt) restent suffisamment favorables pour que les acteurs du marché affichent un optimisme, même modéré, pour 2017. L'annonce de la remontée des taux a d'ailleurs provoqué une accélération des transactions au premier trimestre.

3 Le marché des SCPI

Cette année encore les SCPI s'affirment comme l'un des placements préférés des Français. Un nouveau record de collecte a ainsi été atteint avec 5,6 milliards d'euros, un chiffre en augmentation de 30 % par rapport à 2015. Cette forte collecte ajoutée à celle des précédents exercices contribue à expliquer la baisse des rendements. Ceux-ci sont en effet annoncés à 4,63 % en moyenne (source : ASPIM³) contre 4,85 % en 2015.

² Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (voir glossaire)

³ Association française des sociétés de placement immobilier

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 31 I du code général des impôts. 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 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 31/12/2016 (nominal : 4 240 e)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
15 403 920 e	3 633	566

Aucune transaction de parts n'a été réalisée sur le marché secondaire en 2016.



Colmar, 4 Grand rue

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.

3.1 Tableau récapitulatif du patrimoine

Ville	Nombre de lots	Surface (m ²)	Prix du foncier (ke)	Prix des travaux (ke)	Prix de revient (e / m ²)
Avignon	6	371	920	870	4 826
Bordeaux	10	883	1 806	2 113	4 438
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	524	5 451

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 31/12/2016, en % des valeurs vénales

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Bureaux	Résidences hôtelières	Total
Paris / Ile de France	-	-	-	-	-
Province	86,2%	7,1%	-	6,7%	100%
TOTAL	86,2%	7,1%	-	6,7%	100%

3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

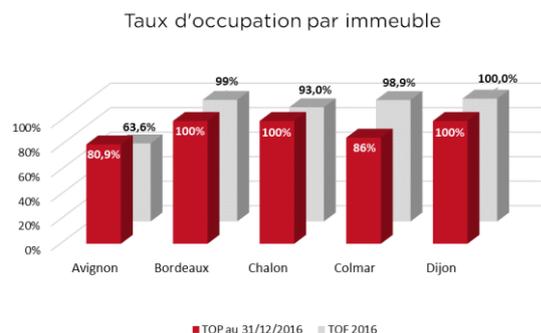
Les travaux se poursuivent sur les immeubles de Pau et Toulon, dont la livraison a été repoussée et interviendra en cours d'année.

Immeuble	Avancement du chantier	Date de livraison prévisionnelle
Avignon	livré	-
Bordeaux	livré	-
Chalon-sur-Saône	livré	-
Colmar	livré	-
Dijon	livré	-
Pau	-	2T 2017
Toulon	-	2T 2017

4 Gestion locative

4.1 Situation locative

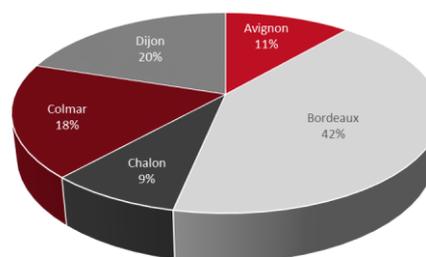
Au 31 décembre 2016, tous les lots livrés étaient loués à l'exception d'un appartement à Colmar, vacant le 30 décembre. Pour l'ensemble de l'exercice, le taux d'occupation financier des immeubles livrés s'est ainsi établi à 92,9 % (62,4 % pour l'ensemble du patrimoine, y compris les immeubles en travaux).



4.2 Loyers

Les immeubles en exploitation ont permis à RENOVALYS 2 de facturer 237 900 € de loyers, soit une hausse de 19 % par rapport à l'exercice précédent.

Répartition des loyers facturés par immeuble



4.3 Perspectives pour 2017

En 2017, la SCPI bénéficiera des relocations des lots qui étaient vacants en 2016 à Avignon. La livraison des immeubles de Pau et Toulon entraînera une baisse mécanique du taux d'occupation, qui correspond au délai de location des appartements après réception de l'immeuble, mais se traduira par une augmentation des loyers facturés dont l'ampleur dépendra surtout des dates de livraison.

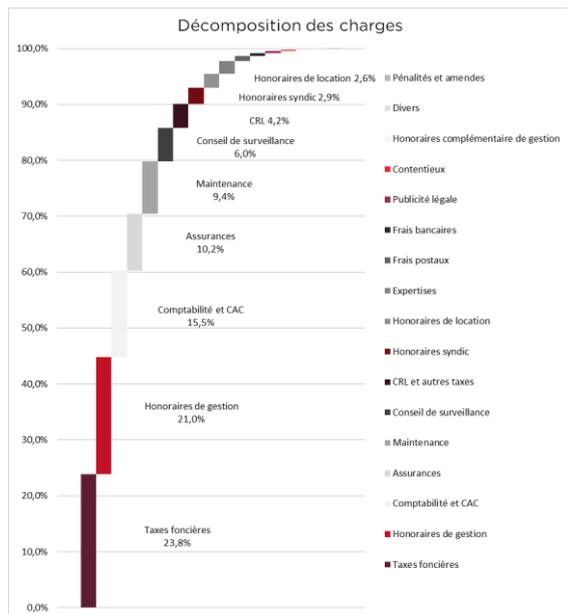
4.4 Etat des impayés et provisions pour créances douteuses

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

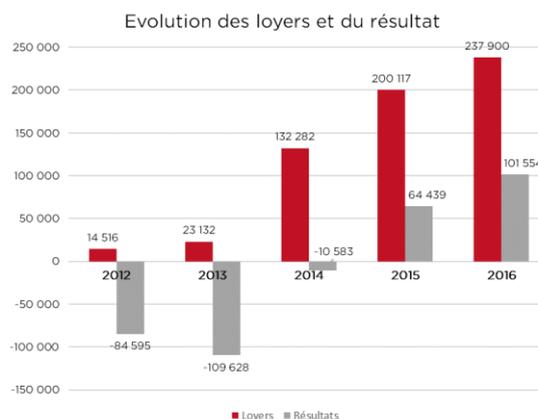
5.1 Commentaires relatifs aux résultats

En 2016, RENOVALYS 2 a facturé 238 k€ de loyers. Les principaux postes de charges ont été constitués des taxes foncières et locatives (42 k€), des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (23 k€) et des honoraires de gestion (31 k€). En raison de l'adoption du nouveau plan comptable applicable aux SCPI, les frais d'acquisition sont intégrés au prix de revient des immeubles et ne font plus l'objet d'amortissements.



A ces charges s'ajoutent également les assurances des immeubles (15 k€) et les frais du conseil de surveillance (paiement des jetons de présence 2015 et 2016 et remboursement de frais pour 10 k€).

Le bénéfice de l'exercice s'est ainsi établi à 101 554 €.



Les nouvelles règles de comptabilisation des frais d'acquisition (voir page 13) entraînent un retraitement des amortissements comptabilisés lors des précédents exercices et se traduit par un report à nouveau de 86 739 €. En conséquence, le total distribuable s'élève à 188 293 €, soit 51,83 € par part. Un dividende de 40 € par part sera distribué au titre de l'exercice 2016 (voir résolutions d'assemblée générale ordinaire, page 23) ; le solde étant affecté au report à nouveau.

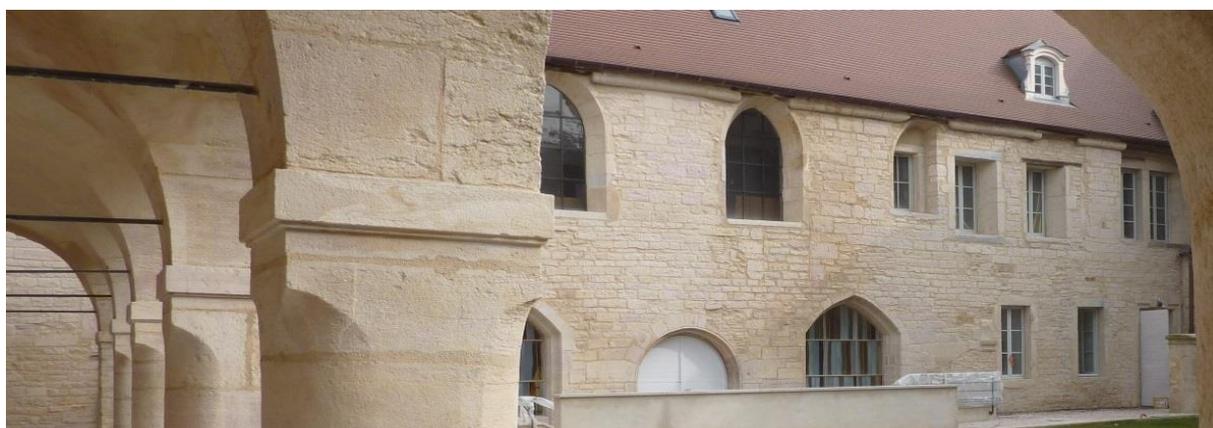
Distribution 2016

31/12/2016	Total (€)	Par part (€)
<i>Résultat net</i>	101 554	27,95
<i>Report à nouveau</i>	86 739	23,88
<i>Total distribuable</i>	188 293	51,83
<i>Dividende</i>	145 320	40,00
<i>Report à nouveau après affectation</i>	42 973	11,82

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

	2012	%*	2013	%*	2014	%*	2015	%*	2016	%*
PRODUITS										
<i>Recettes locatives brutes</i>	4	1%	7	87%	36	98%	59	98%	71	99%
<i>Produits financiers avant prélèvement libératoire</i>	6	1%	1	13%	1	2%	1	1%		
<i>Autres produits</i>	481	98%	0	0%			1	1%	1	1%
TOTAL PRODUITS	491	100%	8	100%	37	100%	61	100%	72	100%
CHARGES										
<i>Commission de gestion</i>	10	2%	10	135%	4	11%	7	11%	9	12%
<i>Autres frais de gestion</i>	494	101%	6	84%	8	21%	8	14%	11	15%
<i>Entretien du patrimoine au cours de l'exercice</i>									2	3%
<i>Charges locatives non récupérées</i>										
<i>Autres charges immobilières</i>	3	1%	13	171%	20	55%	20	33%	22	30%
Sous total charges externes	508	103%	30	391%	32	87%	35	58%	44	61%
<i>Amortissements nets</i>										
<i>Patrimoine</i>										
<i>Autres</i>	5	1%	8	101%	8	21%	8	13%		
<i>Provisions nettes</i>										
<i>Pour travaux</i>										
<i>Autres</i>										
Sous-total charges internes	5	1%	8	101%	8	21%	8	13%		
<i>Charges financières</i>	1	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
<i>Autres charges</i>									0	0%
TOTAL CHARGES	514	105%	38	492%	40	108%	43	71%	44	61%
RESULTAT COURANT	-23	-5%	-30	-392%	-3	-8%	18	29%	28	39%
<i>Report à nouveau annuel</i>	-23	-5%	-30	-392%	-3	-8%	18	29%	28	39%
<i>Report à nouveau cumulé</i>	-49	-10%	-79	-1030%	-82	-221%	-64	-106%	-36	-51%
REVENUS DISTRIBUES										
<i>Avant prélèvement libératoire</i>										
<i>Après prélèvement libératoire</i>										

*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 31/12/2016 par date d'échéance.

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
<i>Dettes courantes</i>	2016	164 992	93 904	-	71 088	-
	2015	138 918	137 401	-	1 517	-
<i>Dettes litigieuses</i>	2016	-	-	-	-	-
	2015	-	-	-	-	-
TOTAL	2016	164 992	93 904	-	71 088	-
	2015	138 918	137 401	-	1 517	-

5.4 Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2015	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2016
<i>+ Fonds collectés</i>	18 083 550		18 083 550
<i>+ Divers / Autres réserves</i>			
<i>- Achats d'immeubles</i>	-6 554 518		-6 554 518
<i>- Engagements sur constructions</i>	-8 810 655		-8 810 655
<i>- Cessions d'immeubles</i>			
<i>- Frais prélevés sur la prime d'émission</i>	-2 264 214		-2 264 214
<i>- Autres immobilisations corporelles</i>			
SOLDE	454 163		454 163

5.5 Evolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Date de création : 2010 ; nominal de la part : 4 240 €

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
2012	15 621 900	11 837 900	3 633	566	1 746 999	5 000
2013	15 621 900	-	3 633	566	-	-
2014	15 621 900	-	3 633	566	-	-
2015	15 621 900	-	3 633	566	-	-
2016	15 403 920 ⁴	-	3 633	566	-	-

⁴ La baisse du capital nominal de Renovalys 2 est la conséquence de la réduction de capital votée par l'assemblée générale du 01/06/2016.

6 Expertises et valeurs représentatives de la SCPI

6.1 Valeur comptable

La valeur comptable reflète la valeur nette des actifs de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2016.

Valeur comptable	2016
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	15 365 173,17
Valeur nette des autres actifs	424 476,32
VALEUR COMPTABLE	15 789 649,49
<i>Soit pour une part</i>	4 346,17

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	2016
Valeur vénale	9 600 000,00
Valeur nette des autres actifs	424 476,32
VALEUR DE REALISATION	10 024 476,32
<i>Soit pour une part</i>	2 759,28

La valeur de réalisation de RENOVALYS 2 s'établit à 10 024 476 euros, soit 2 759,28 euros par part.

6.4 Evolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs (€)	2015	Soit par part	2016	Soit par part
Valeur de réalisation	10 472 909	2 882,72	10 024 476	2 759,28
Valeur de reconstitution	13 069 728	3 597,50	12 168 600	3 349,46

7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2016, RENOVALYS 2 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

Advenis Investment Managers : 18 094 € au titre des honoraires de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens) ;

Advenis Gestion et Property : 5 164 € au titre des missions d'administrateurs de biens et 411 € d'honoraires de syndic.

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 de mutation) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

Valeur de reconstitution	2016
Valeur de réalisation	10 024 476,32
Frais d'acquisition	611 109,95
Commission de souscription	1 533 013,49
VALEUR DE RECONSTITUTION	12 168 599,76
<i>Soit pour une part</i>	3 349,46

La valeur de reconstitution de RENOVALYS 2 s'établit à 12 168 600 euros, soit 3 349,46 euros par part.



Dijon, résidence hôtelière Les Cordeliers

8 Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis Investment Managers a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Advenis Investment Managers, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la Directive AIFM et par la Directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 dite directive OPCVM 5.

Au titre de l'exercice 2016, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis Investment Managers à l'ensemble du personnel identifié, soit 22 collaborateurs, se sont élevées à 2 058 289 € se décomposant en :

- 1 443 289 € bruts au titre des rémunérations fixes – dont 357 036 € bruts pour les rémunérations de l'activité immobilière ;
- 615 000 € bruts au titre des rémunérations variables – dont 12 000 € bruts pour les rémunérations de l'activité immobilière.

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment

importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Advenis Investment Managers à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion invoque le principe de proportionnalité pour chaque salarié dont la rémunération variable est inférieure à 100 ke par an ou à 30 % de la rémunération fixe par an.

9 Commissaires aux comptes

Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes

Le mandat du cabinet Mazars étant arrivé à échéance, nous vous proposons de renouveler son mandat de commissaire aux comptes pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

La société de gestion, en application de la loi Sapin II a décidé de ne pas renouveler le mandat du commissaire aux comptes suppléant. En effet, la désignation d'un commissaire au compte suppléant n'est obligatoire que dans le cas où le commissaire aux comptes titulaire est une personne physique.

II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance s'est réuni à trois 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, les immeubles livrés ont produit 238 k€ de loyers en 2016. Le taux d'occupation financier des immeubles loués s'est ainsi établi à 92,9 %.

Valeurs représentatives de la SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2016 ont fait ressortir une valeur vénale de 9 600 000 €.

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 2016

Le bénéfice de l'exercice s'est ainsi établi à 101 554 €. Compte tenu des nouvelles méthodes comptables, le report à nouveau bénéficie de l'incorporation des amortissements antérieurement constatés, soit 90 663 €, ce qui le porte à 86 739 € avant affectation du résultat 2016. Le conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de distribuer un dividende de 40 € par part.

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.

Pour le conseil de surveillance,

Paul-Louis BOUSQUET, président.

III - COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

1 Nouveau plan comptable applicable aux SCPI

Avec l'adoption du nouveau règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N°2016-03 du 15 avril 2016, de nouvelles méthodes ont été appliquées. Les points notables sont les suivants :

- Concernant l'éventuelle provision pour gros travaux :

Selon l'article 141-22 du règlement ANC N°2016-03, « les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en l'état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. Les travaux d'entretien doivent être probables, individualisés et détaillés dans le plan pluriannuel. Les travaux à entreprendre doivent être évalués avec une approximation suffisante à la clôture de l'exercice ».

En l'absence de plans pluriannuels répondant aux conditions susvisées, la décision a été prise d'annuler la provision présente dans les

comptes par imputation sur le report à nouveau.

- Concernant les frais d'acquisition sur immeubles (droits de mutation principalement) :

Selon l'article 131-30 du règlement ANC N°2016-03, « à la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC N°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. »

Selon l'article 213-8 du règlement ANC N°2014-03, « dans les comptes individuels, les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition, peuvent sur option, être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation ou comptabilisés en charges ».

Ainsi, il n'est plus fait mention de l'option de comptabiliser les frais d'acquisition en charges à répartir sur plusieurs exercices et de les amortir sur une durée maximale de 15 ans.

La décision a donc été prise de rattacher ces frais d'acquisition bruts aux immeubles qu'ils concernaient conformément à l'article 213-8 du règlement ANC N°2014-03 et d'annuler l'amortissement de ces frais présents dans les comptes sur le report à nouveau.



Bordeaux, 160 cours Victor Hugo

2 Etat du Patrimoine

		€	Exercice 2016		Exercice précédent	
			Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers	Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	11 859 077	8 645 800	11 435 809	9 205 800
		Immobilisations en cours	3 506 096	954 200	3 506 096	944 200
		Total	15 365 173	9 600 000	14 941 905	10 150 000
	Charges à répartir	Autres frais d'acquisition des immeubles			332 605	
		Total			332 605	
	Provisions liées aux placements immobiliers	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
		Gros entretien				
		Provisions pour risques et charges				
		Total				
	Titres financiers contrôlés	Immobilisations financières contrôlées				
		Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
		Provisions pour risques et charges				
		Total				
	TOTAL I		15 365 173	9 600 000	15 274 510	10 150 000
Immobilisations financières	Immobilisations financières	Immobilisations financières non contrôlées				
		Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
		Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
		Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
		Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
	TOTAL II					
Actifs d'exploitation	Autres actifs d'exploitation	Actifs immobilisés				
		Associés capital souscrit non appelé				
		Immobilisations incorporelles				
		Immobilisations financières autres que les titres de participation				
		Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
	Total					
	Créances	Locataires et comptes rattachés	18 698	18 698	39 126	39 126
		Autres créances	43 879	42 054	53 018	53 018
		Provision pour dépréciation des créances				
	Total	62 577	60 752	92 144	92 144	
	Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement				
		Fonds de remboursement				
		Autres disponibilités	549 290	549 290	391 425	391 425
Total		549 290	549 290	391 425	391 425	
TOTAL III		611 867	610 042	483 569	483 569	
Passifs d'exploitation	Dettes	Dettes financières	-23 174	-23 174	-23 170	-23 170
		Dettes d'exploitation	-164 992	-164 992	-138 918	-138 918
		Dettes diverses				
	TOTAL IV	-188 166	-188 166	-162 088	-162 088	
Comptes de régularisation actif et passif	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance	775	775	1 895	1 895
		Produits constatés d'avance				
		Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)			-453	-453
	TOTAL V	775	775	1 442	1 442	
Capitaux propres comptables		15 789 649		15 597 433		
Valeur estimée du patrimoine			10 022 651		10 472 923	

3 Analyse de la variation des capitaux propres

		Situation d'ouverture	Affectation 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	<i>Capital souscrit</i>	15 621 900		-217 980	15 403 920
	<i>Capital en cours de souscription</i>				
	Total	15 621 900		-217 980	15 403 920
Primes d'émission	<i>Primes d'émission</i>	2 461 650			2 461 650
	<i>Primes d'émission en cours de souscription</i>				
	<i>Prélèvement sur prime d'émission</i>	-2 264 214			-2 264 214
	Total	197 436			197 436
Ecart d'évaluation i	<i>Ecart de réévaluation</i>				
	<i>Ecart de dépréciation des immeubles actifs</i>				
	Total				
<i>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</i>					
<i>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</i>					
<i>Réserves</i>					
<i>Report à nouveau</i>		-286 343	64 439	308 643	86 739
Résultat de l'exercice	<i>Résultat de l'exercice</i>	64 439	-64 439	101 554	101 554
	<i>Acomptes sur distribution</i>				
	Total	64 439	-64 439	101 554	101 554
TOTAL GENERAL		15 597 432		192 217	15 789 649

4 Compte de résultat

		Exercice	Exercice précédent
Produits immobiliers	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	237 901	200 117
	Charges facturées	19 002	14 988
	Produits de participations contrôlées		
	Produits annexes		
	Reprises de provisions pour créances locatives		
	Transferts de charges immobilières	1 825	
	TOTAL I - Produits immobiliers	258 727	215 105
Charges immobilières	Charges ayant leur contrepartie en produits	15 079	19 141
	Travaux de gros entretien		
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 861	
	Dotations aux provisions pour gros entretien		
	Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
	Dotations aux provisions pour créances locatives		
	Autres charges immobilières	64 005	54 070
	Dépréciation des titres de participation contrôlées		
TOTAL II - Charges immobilières	87 945	73 211	
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		170 782	141 894
Autres produits d'exploitation	Reprises d'amortissements d'exploitation		
	Reprises de provisions d'exploitation		
	Transfert de charges d'exploitation		
	Reprises de provisions pour créances douteuses		
	Autres produits		
	TOTAL I - Autres produits d'exploitation	0	0
Autres charges d'exploitation	Rémunération de la société de gestion (1)	31 149	24 261
	Commission de souscription		
	Frais d'acquisition		
	Diverses charges d'exploitation	39 156	29 714
	Dotation aux amortissements d'exploitation		28 218
	Dotation aux provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Autres charges		
TOTAL II - Autres charges d'exploitation	70 305	82 193	
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		-70 305	-82 193

Compte de résultat (suite)

		Exercice	Exercice précédent
Produits financiers	<i>Dividendes des participations non contrôlées</i>		
	<i>Produits d'intérêt des comptes courants</i>		
	<i>Autres produits financiers</i>	1 165	2 549
	<i>Reprises de provisions sur charges financières</i>		
	TOTAL I - Produits financiers	1 165	2 549
Charges financières	<i>Charges d'intérêt des emprunts</i>		
	<i>Charges d'intérêt des comptes courants</i>		
	<i>Autres charges financières</i>	6	80
	<i>Dépréciations</i>		
	TOTAL II - Charges financières	6	80
RESULTAT FINANCIER		1 159	2 469
Produits exceptionnels	<i>Produits exceptionnels</i>		2 367
	<i>Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels</i>		
	TOTAL I - Produits exceptionnels		2 367
Charges exceptionnelles	<i>Charges exceptionnelles</i>	82	99
	<i>Dotations aux amortissements et provisions</i>		
	TOTAL II - Charges exceptionnelles	82	99
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-82	2 268
RESULTAT NET		101 554	64 438

5 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2016

Principaux évènements de l'exercice

Changement de méthode

L'adoption du nouveau règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N°2016-03 du 15 avril 2016 a entraîné l'application de nouvelles méthodes comptables (voir page 13).

Evènements significatifs de l'exercice

Conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 01/06/2016, la société a procédé à une réduction de capital d'un montant de 217 980 € par diminution du montant nominal des parts, celui-ci passant de 4 300 € à 4 240 €, soit -60 € par part.

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.

Terrains et constructions locatives

Ce poste correspond à la valeur du foncier des sept programmes immobiliers.

en ke	Dijon	Avignon	Pau	Bordeaux	Toulon	Chalon / Saône	Colmar	TOTAL
Valeurs bilancielles	1 122	1 790	1 801	3 919	310	927	1 990	11 859
Valeurs estimées	640	890	1 769	3 280	307	460	1 300	8 646

Immobilisations en cours

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

en ke	Pau	Toulon	TOTAL
Valeurs bilancielles	2 982	524	3 506
Valeurs estimées	861	93	954

Autres frais d'acquisition

Ce compte comprenait les frais d'acquisition des immeubles avant le changement de méthode comptable (voir page 13).

Locataires et comptes rattachés

Les créances locataires sont constituées de :

Créances locataires et comptes rattachés	Total	A moins d'un an
Locataires	10 ke	10 ke
Locataires douteux ou litigieux	-	-
Dépréciation des locataires	-	-
Créances sur société de gestion	9 ke	9 ke
TOTAL	19 ke	19 ke

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 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 2016 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 2016, une fois les travaux totalement achevés.

Autres créances

Elles sont constituées de :

Autres créances	Total	A moins d'un an
Dont TVA déductible à récupérer	26 ke	26 ke
Dont autres créances	12 ke	12 ke
Dont caution retenue par société de gestion	6 ke	6 ke
TOTAL	44 ke	44 ke

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 549 ke de disponibilités en banque.

Capitaux propres

Souscription des parts

Le capital social est composé de 3 633 parts de 4 240 € de valeur nominale.

	Nombre de parts	Valeur d'une part	TOTAL
Fondateurs	181	4 240	767 440
Hors fondateurs	3 452	4 240	14 636 480
TOTAL	3 633	4 240	15 403 920

Tableau des capitaux propres

en €	N-1	+	-	N
Capital	15 621 900		217 980	15 403 920
Primes d'émission	2 461 650			2 461 650
Prélèvement sur la prime d'émission	-2 264 214			-2 264 214
Report à nouveau	-286 343	64 439	-308 643	86 739
Résultat	64 439	101 454	64 439	101 554
TOTAL	15 597 432	177 752	-26 224	15 748 960

Dettes

Elles sont constituées de :

Dettes financières	Total	A moins d'un an
dont comptes courants société de gestion	16,9 ke	16,9 ke
dont intérêts courus non échus	0,1 ke	0,1 ke
dont cautions	6 ke	6 ke
TOTAL	23 ke	23 ke

Dettes d'exploitation	Total	A moins d'un an
dont dettes fournisseurs	71 ke	71 ke
dont fournisseurs factures non parvenues	66 ke	66 ke
dont autres dettes	5 ke	5 ke
dont dettes fiscales	23 ke	23 ke
TOTAL	165 ke	156 ke

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 ke	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 2016	197	

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2016.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2016 ressort à 102 ke

Etat de l'actif immobilisé

en ke	31/12/2015	Entrées	Sorties	31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	11 436	423 (1)		11 859
Immobilisations en cours	3 506			3 506
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
TOTAL	14 942	423		15 365

(1) Reclassement des frais d'acquisition (voir page 13).

Informations relatives au compte de résultat

Produits

en k€	Dijon	Avignon	Bordeaux	Chalon sur Saône	Colmar	TOTAL
Loyers	47 518	26 912	99 816	20 008	43 646	237 900
Charges locatives	583	1 627	8 028	1 686	7 078	19 002

Charges immobilières

On distingue :

Charges et taxes récupérables sur les locataires	15 k€
dont charges récupérables	15 k€
dont taxes récupérables	-

Charges d'entretien du patrimoine non récupérables	9 k€
--	------

Gros travaux et réparations	néant
-----------------------------	-------

Autres charges immobilières	64 k€
dont charges non récupérables	-
dont taxes non récupérables	42 k€
dont honoraires	8 k€
dont assurances	14 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 (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens). La charge constatée en 2016 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 31 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 39 k€ sont notamment constituées d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (23 k€) et des frais du conseil de surveillance (9,8 k€ incluant le paiement des jetons de présence pour 2015 et 2016 et le remboursement des frais de déplacement pour 2016).

Résultat financier de la Société

Au 31/12/2016, les produits financiers représentent 1 165 € alors que les charges financières s'élèvent à 6 €.

Résultat exceptionnel de la Société

Au 31/12/2016, les charges exceptionnelles s'élèvent à 82 €.



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 vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.1 « Changement de méthode comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif aux provisions pour gros travaux et aux frais d'acquisition sur immeuble.

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 13 avril 2017

Le commissaire aux comptes

MAZARS

Baptiste KALASZ

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 2016, cette rémunération s'est élevée à 30 769,44 euros TTC.

Fait à Villeurbanne, le 13 avril 2017

Le commissaire aux comptes

MAZARS

Baptiste KALASZ

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 2016, approuve lesdits rapports, bilan, 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 donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Quatrième résolution — 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 — L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

31/12/2016	Total (€)	Par part (€)
<i>Résultat net au 31/12/2016</i>	101 554	27,95
<i>Report à nouveau des exercices antérieurs</i>	86 739	23,88
<i>Total à affecter</i>	188 293	51,83
<i>Dividende</i>	145 320	40,00
<i>Report à nouveau après affectation</i>	42 973	11,82

En conséquence, le dividende unitaire par part de pleine jouissance pour l'exercice 2016 s'élève à 40 €.

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 €	Valeur globale	Valeur par part
<i>Valeur comptable</i>	15 789 649,49	4 346,17
<i>Valeur de réalisation</i>	10 024 476,32	2 759,28
<i>Valeur de reconstitution</i>	12 168 599,76	3 349,46

Septième résolution — Le mandat du cabinet MAZARS, commissaire aux comptes titulaire, étant arrivé à échéance, l'assemblée générale décide de renouveler le mandat du cabinet MAZARS en tant que commissaire aux comptes pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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.

GLOSSAIRE

Alternative Investment Managers Fund (AIFM)

La directive AIFM est un régime réglementaire pan-européen commun pour l'ensemble des gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (« FIA »), dont font partie les SCPI. Cette directive vise à accroître la transparence des FIA et de leurs gestionnaires et à mieux encadrer les différentes sources de risques associés à ces véhicules et à leur gestion.

Autorité des Marchés Financiers (AMF)

L'AMF régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation. RENOVALYS 2 et sa société de gestion Advenis Investment Managers sont agréés par l'AMF.

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (CLAMEUR)

CLAMEUR est une association loi 1901 regroupant des professionnels de l'immobilier. Son observatoire des marchés locatifs privés

(appelé également CLAMEUR) qu'un tel partenariat a permis de mettre en place s'est assigné deux objectifs principaux :

- identifier les spécificités des marchés locaux de l'habitat en observant notamment des villes de taille moyenne ou des zones rurales rarement analysées, tant en raison des difficultés de recueil des informations statistiques habituellement rencontrées que du fait du coût de mise en œuvre des méthodes statistiques généralement retenues ;
- mieux connaître le marché locatif privé sur lequel interviennent les propriétaires bailleurs, personnes physiques et proposer un outil de suivi conjoncturel des évolutions de ses principaux indicateurs (loyers et activité).

Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)

La FNAIM est une union de syndicats professionnels exerçant dans le domaine de l'immobilier. Elle publie notamment des statistiques concernant le secteur immobilier.

