



Rapport **annuel**
2017

SOMMAIRE

LA SCPI RENOVALYS 2 EN BREF	3
1 Organes de Direction et de contrôle	3
2 La SCPI au 31 décembre 2017	3
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2017	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	9
7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis	9
8 Informations relatives aux rémunérations	10
II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	10
III - COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	12
1 Etat du Patrimoine	12
2 Analyse de la variation des capitaux propres	13
3 Compte de résultat	14
4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2017	15
IV - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	18
1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	18
2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	20
V - TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	21

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 Jean-François CHAURY, administrateur
Monsieur Khalil HANKACH, administrateur

Président

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI

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 par actions simplifiées au capital de 5 986 008 €
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 2017

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Capital social	15 403 920 €
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

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2017

Après une année 2016 déjà très favorable, le marché de l'immobilier résidentiel a connu une année exceptionnelle.

1 Logements neufs

Les taux d'intérêt toujours bas et le retour progressif de la confiance des ménages ont permis de dynamiser la vente de logements neufs en 2017. Les mises en chantier ont bondi de 15,7 % par rapport à 2016, tandis que les permis de construire ont progressé de 8,2 %.

2 Logements anciens

Volumes

Avec près d'un million de transactions, les ventes de logements anciens ont atteint un record en 2017. C'est la troisième année consécutive que le marché de l'ancien enregistre une progression du nombre de ventes.

Prix de vente

Ce dynamisme des ventes s'est accompagné d'une hausse des prix de 4,2 % (+ 1,5 % en 2016 par rapport à 2015). Si l'Île de France est la région qui a augmenté le plus fortement (+5 %), la province n'est pas en reste puisque qu'elle affiche une hausse de +3,9 %.

Bordeaux est la ville où les prix ont le plus augmenté avec +7,7 % de croissance.

Marché locatif

Alors que l'année avait commencé par une stabilisation des loyers, elle s'est terminée par une légère baisse. Ce mouvement s'explique principalement par la montée du chômage et la perte du pouvoir d'achat qui ont pesé sur les candidats à la location.

Perspectives pour 2018

Les conditions de marché restant suffisamment favorables, l'année 2018 devrait rester dynamique. Les prix devraient continuer de croître de manière plus modérée qu'en 2017.

3 Le marché des SCPI

Avec un total supérieur à 6 milliards €, soit une augmentation de 15,2 % par rapport à l'exercice précédent, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de cette catégorie de fonds d'investissement, il y a plus de 40 ans.

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 31/12/2017 (nominal : 4 240 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
15 403 920 €	3 633	572

Lors de la confrontation du marché secondaire du 28 décembre 2017, 15 parts ont été échangées au prix d'exécution de 2 000 € (commission de cession déduite et hors droits d'enregistrement).



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 (k€)	Prix des travaux (k€)	Prix de revient (€/m ²)
Avignon	6	371	920 k€	870 k€	4 826
Bordeaux	10	883	1 806 k€	2 113 k€	4 438
Chalon-sur-Saône	4	217	312 k€	615 k€	4 273
Colmar	6	391	962 k€	1 027 k€	5 088
Dijon	4	164	443 k€	680 k€	6 845
Pau	15	1 142	1 801 k€	2 982 k€	4 188
Toulon	4	153	310 k€	524 k€	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 31/12/2017, en % des valeurs vénales

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Bureaux	Résidences hôtelières	Total
Paris / Ile de France	-	-	-	-	-
Province	86,4%	6,9%	-	6,7%	100%
TOTAL	86,4%	6,9%	-	6,7%	100%

3.3 Travaux de rénovation du Patrimoine

L'immeuble de Pau a été livré en 2017. A l'exception de l'immeuble de Toulon où la SCPI est propriétaire de 4 lots, l'ensemble du patrimoine est désormais livré.

Immeuble	Avancement du chantier	Date prévisionnelle de livraison
Avignon	Livré	-
Bordeaux	Livré	-
Chalon-sur-Saône	Livré	-
Colmar	Livré	-
Dijon	Livré	-
Pau	Livré	-
Toulon	80%	2T 18

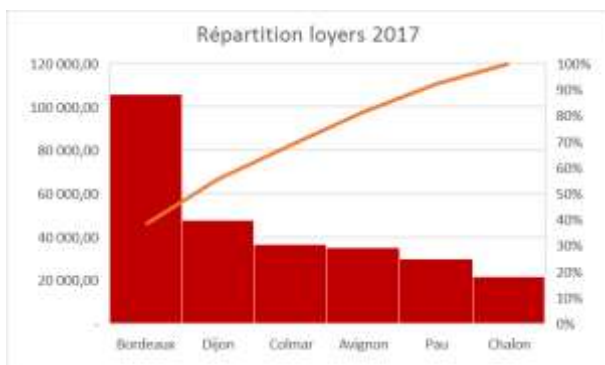
4 Gestion locative

4.1 Situation locative

Au 31 décembre 2017, il ne restait plus que 4 lots disponibles à Pau – opération livrée mis en location à partir de Juillet 2017. Au quatrième trimestre 2017, le taux d'occupation physique des biens s'élevaient à 88,4%.

4.2 Loyers

Les immeubles en exploitation ont permis à RENOVALYS 2 de facturer 276 479,52 € de loyers, soit une hausse de 16 % par rapport à l'exercice précédent.



4.3 Perspectives pour 2018

En 2018, les revenus de la SCPI devraient continuer à croître du fait i) de la livraison de l'immeuble de Toulon prévue en milieu d'année 2018 ii) des loyers de l'immeuble de Pau qui devraient être perçus en année pleine en 2018 contrairement à 2017.

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 2017, RENOVALYS 2 a facturé 276 k€ de loyers. Les principaux postes de charges ont été constitués des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (26 k€), des honoraires de gestion (33 k€) et des taxes et impôts locatifs (21 k€).

A ces charges s'ajoutent également les assurances des immeubles (14 k€) et les frais postaux (10 k€).

Le bénéfice de l'exercice s'est ainsi établi à 128 k€.

Distribution 2017

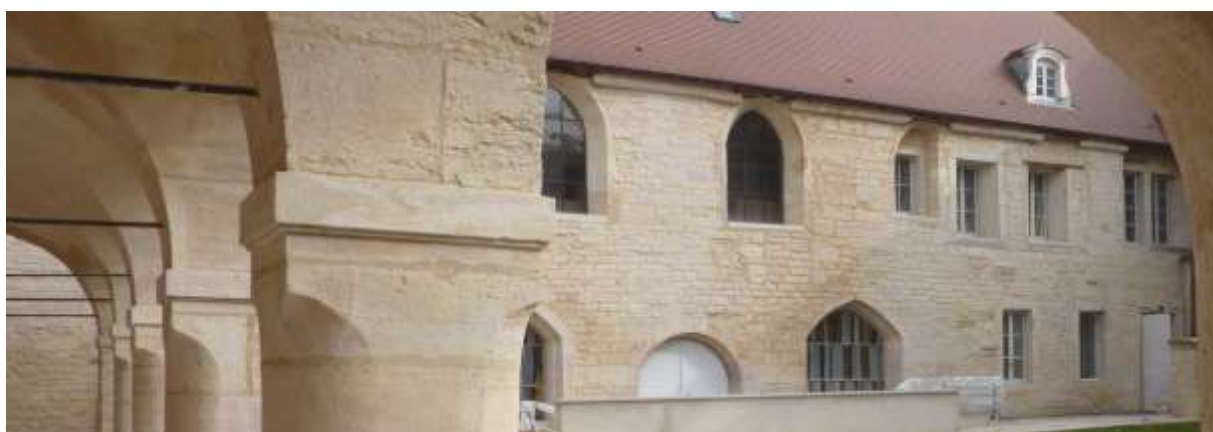
31/12/2017	Total (€)	Par part (€)
Résultat net	127 565,63	35,11
Report à nouveau	42 972,65	11,83
Total distribuable	170 538,28	46,94
Dividende	163 485,00	45,00
Report à nouveau après affectation	7 053,28	1,94

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

En € / Part	2012	2013	2014	2015	2016*	2017
RESULTATS						
RESULTAT COURANT	- 23	- 30	- 3	18	27,95	35,11
Report à nouveau cumulé	- 49	- 79	- 82	-64	23,88	11,83
REVENUS DISTRIBUES					40,00	45,00

* : réduction de capital de 60 € par part votée par l'assemblée générale du 01/06/2016

Les nouvelles règles de comptabilisation des frais d'acquisition applicables en 2016 ont entraîné un retraitement des amortissements comptabilisés lors des précédents exercices et se sont traduits par un report à nouveau global de 86 739 €. Soit 23.88 € par part.



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 31/12/2017 par date d'échéance.

Nature	Exercice	Total (en €)	Dettes non échues (en €)	Dettes échues (en €)		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2016	164 992	93 904		71 088	
	2017	105 591	32 505		73 086	
Dettes litigieuses	2016					
	2017					
TOTAL	2016	164 992	93 904		71 088	
	2017	105 591	32 505		73 086	

5.4 Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2016	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2017
+ Fonds collectés	18 083 550		18 083 550
+ Divers / Autres réserves			
- Achats d'immeubles	- 6 554 518		- 6 554 518
- Engagements sur constructions	- 8 810 655		- 8 810 655
- Cessions d'immeubles			
- Frais prélevés sur la prime d'émission	- 2 264 214		- 2 264 214
- Autres immobilisations corporelles			
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 (en €)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €)	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 (en €)	Prix d'entrée (en €) 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*	-	3 633	566	-	-
2017	15 403 920	-	3 633	572	-	-

* : La baisse du capital nominal de Renoyalys 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 2017.

Valeur comptable (en €)	2017
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	15 365 117,50
Valeur nette des autres actifs	406 776,03
VALEUR COMPTABLE	15 771 893,53
Soit pour une part	4 341,29

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 (en €)	2017
Valeur vénale	9 820 000,00
Valeur nette des autres actifs	406 776,03
VALEUR DE REALISATION	10 226 776,03
Soit pour une part	2 814,97

La valeur de réalisation de RENOVALYS 2 s'établit à 10 226 776,03 euros, soit 2 814,97 euros par part.

6.4 Evolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs (en €)	2016	Soit par part	2017	Soit par part
Valeur de réalisation	10 024 476,32	2 759,28	10 226 776,03	2 814,97
Valeur de reconstitution	12 168 599,76	3 349,46	12 487 615,59	3 437,27

7 Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2017, RENOVALYS 2 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

Advenis Investment Managers : 16 488 € au titre des honoraires de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens) ;

Advenis Facility et Property Management : 2 753 € au titre des missions d'administrateurs de biens et 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 (en €)	2017
Valeur de réalisation	10 226 776,03
Frais d'acquisition	687 400,00
Commission de souscription	1 573 439,56
VALEUR DE RECONSTITUTION	12 487 615,59
Soit pour une part	3 437,27

La valeur de reconstitution de RENOVALYS 2 s'établit à 12 487 615,59 euros, soit 3 437,27 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 2017, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis Investment Managers à l'ensemble du personnel identifié, soit 34 collaborateurs, se sont élevées à 2 110 133 € se décomposant en :

- 1 466 058 € bruts au titre des rémunérations fixes – dont 146 345 € bruts pour les rémunérations de l'activité immobilière ;
- 644 075 € bruts au titre des rémunérations variables – dont 15 250 € 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 k€ par an ou à 30 % de la rémunération fixe par an.



Hugo

Bordeaux, 160 cours Victor

II - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Votre conseil s'est réuni à quatre reprises afin d'examiner l'évolution de votre SCPI ainsi que les comptes de la société et préparer l'assemblée extraordinaire du mois de novembre ainsi que la future assemblée générale annuelle. Lors de notre conseil du 27 mars nous avons appris que l'AMF n'a pas encore validé les dispositions de changement de société de gestion voté en novembre. Nous espérons pouvoir faire le point lors de notre prochaine assemblée.

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 la SCPI 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 2017, les immeubles ont produit 276 479,52 € de loyers.

Valeurs représentatives de la SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2017 ont fait ressortir une valeur vénale de 9 820 000 €.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes.

Résultats de l'exercice 2017

Le bénéfice de l'exercice s'est ainsi établi à 127 565,63 € ; soit 35,11 € par part.

Le conseil de surveillance remercie la société de gestion d'avoir accepté sa demande, compte tenu de la livraison et la mise en location de l'immeuble de Pau, ainsi que des perspectives 2018 d'augmenter le dividende pour le porter à 45 € 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 et à renouveler votre confiance aux 6 membres sortants qui se représentent et d'accueillir deux nouveaux membres (dont un des fondateurs de votre SCPI) dans votre conseil.

Pour le conseil de surveillance

Le président

Paul-Louis BOUSQUET

III – COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

1 Etat du Patrimoine

		En €	Exercice 2017		Exercice précédent	
			Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
Placements immobiliers	Immobilisations locatives	Terrains et constructions locatives	14 841 173	9 727 000	11 859 077	8 645 800
		Immobilisations en cours	523 945	93 000	3 506 096	954 200
		Total	15 365 118	9 820 000	15 365 173	9 600 000
	Charges à répartir	Autres frais d'acquisition des immeubles				
		Total	-	-	-	-
	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		15 365 118	9 820 000	15 365 173	9 600 000
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	22 721	22 721	18 698	18 698
		Autres créances	42 827	42 827	43 879	42 054
		Provision pour dépréciation des créances				
	Total	65 548	65 548	62 577	60 752	
Valeurs de placement et disponibilités	Valeurs mobilières de placement					
	Fonds de remboursement					
	Autres disponibilités	488 849	488 849	549 290	549 290	
Total	488 849	488 849	549 290	549 290		
TOTAL III		554 396	554 396	611 867	610 042	
Passifs d'exploitation	Dettes	Dettes financières	- 31 362	- 31 362	- 23 174	- 23 174
		Dettes d'exploitation	- 116 258	- 116 258	- 164 992	- 164 992
		Dettes diverses				
	TOTAL IV	- 147 620	- 147 620	- 188 166	- 188 166	
Comptes de régularisation actif et passif	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance			775	775
		Produits constatés d'avance				
		Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
	TOTAL V			775	775	
Capitaux propres comptables		15 771 894		15 789 649		
Valeur estimée du patrimoine			10 226 776		10 022 651	

2 Analyse de la variation des capitaux propres

En €		Situation d'ouverture	Affectation 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	Capital souscrit	15 403 920			15 403 920
	Capital en cours de souscription				
	Total	15 403 920			15 403 920
Primes d'émission	Primes d'émission	2 461 650			2 461 650
	Primes d'émission en cours de souscription				
	Prélèvement sur prime d'émission	- 2 264 214			- 2 264 214
	Total	197 436			197 436
Ecart d'évaluation	Ecart de réévaluation				
	Ecart de dépréciation des immeubles actifs				
	Total				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable					
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles					
Réserves					
Report à nouveau		86 739	- 43 766		42 973
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	101 554	- 101 554	127 565	127 565
	Acomptes sur distribution				
	Total	101 554	- 101 554	127 565	127 565
TOTAL GENERAL		15 789 649	- 145 320	127 565	15 771 894

3 Compte de résultat

En €		Exercice	Exercice précédent
Produits immobiliers	Produits de l'activité immobilière		
	Loyers	276 480	237 901
	Charges facturées	18 162	19 002
	Produits de participations contrôlées		
	Produits annexes		
	Reprises de provisions pour créances locatives		
	Transferts de charges immobilières		1 825
	TOTAL I - Produits immobiliers	294 642	258 727
Charges immobilières	Charges ayant leur contrepartie en produits	16 000	15 079
	Travaux de gros entretien		
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	13 969	8 861
	Dotations aux provisions pour gros entretien		
	Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
	Dotations aux provisions pour créances locatives		
	Autres charges immobilières	62 467	64 005
	Dépréciation des titres de participation contrôlées		
	TOTAL II - Charges immobilières	92 436	87 945
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		202 206	170 782
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	2 726	
		TOTAL I - Autres produits d'exploitation	2 726
Autres charges d'exploitation	Rémunération de la société de gestion (1)	32 893	31 149
	Commission de souscription		
	Frais d'acquisition		
	Diverses charges d'exploitation	49 805	39 156
	Dotations aux amortissements d'exploitation		
	Dotations aux provisions d'exploitation		
	Provisions pour créances douteuses		
	Autres charges		
	TOTAL II - Autres charges d'exploitation	82 698	70 305
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		- 79 972	- 70 305
Produits financiers	Dividendes des participations non contrôlées		
	Produits d'intérêt des comptes courants		
	Autres produits financiers	201	1 165
	Reprises de provisions sur charges financières		
		TOTAL I - Produits financiers	201
Charges financières	Charges d'intérêt des emprunts		
	Charges d'intérêt des comptes courants		
	Autres charges financières	45	6
	Dépréciations		
		TOTAL II - Charges financières	45
RESULTAT FINANCIER		156	1 159
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels	5 857	
	Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
		TOTAL I - Produits exceptionnels	5 857
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles	682	82
	Dotations aux amortissements et provisions		
		TOTAL II - Charges exceptionnelles	682
RESULTAT EXCEPTIONNEL		5 175	- 82
RESULTAT NET		127 565	101 554

4 Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2017

Principaux évènements de 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 commissions de souscription de la société de gestion sont imputées sur la prime d'émission.

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 bilancielle	1 122 k€	1 790 k€	4 783 k€	3 919 k€	310 k€	927 k€	1 990 k€	14 841 k€
Valeurs estimées	660 k€	870 k€	2 630 k€	3 500 k€	307 k€	460 k€	1 300 k€	9 727 k€

Immobilisations en cours

Ce poste correspond à la valeur des travaux en cours pour un programme immobilier

En k€	Toulon	TOTAL
Valeurs bilancielle	524 k€	524 k€
Valeurs estimées	93 k€	93 k€

Les contrats de travaux, dès lors qu'ils ont été réglés dans leur intégralité, sont comptabilisés en Immobilisations en cours. Ces immobilisations sont transférées en Immobilisations corporelles lors de la mise en service effective des travaux concernés.

Locataires et comptes rattachés

Les créances locataires sont constituées de :

Créances locataires et comptes rattachés	Total	A moins d'un an
Locataires	7 k€	7 k€
Locataires douteux ou litigieux	-	-
Dépréciation des locataires	-	-
Créances sur société de gestion	16 k€	16 k€
TOTAL	23 k€	23 k€

La société CBRE a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2017 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 bilancielle et estimées)

- Valeurs bilancielle : il s'agit des versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir l'intégralité du prix de revient des sept programmes immobiliers.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession potentiel, évalué par un expert immobilier en 2017, 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 k€	26 k€
Dont fournisseurs débiteurs	11 k€	11 k€
Dont caution retenue par société de gestion	6 k€	6 k€
TOTAL	43 k€	43 k€

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 489 k€ 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 (en €)	TOTAL (en €)
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	15 403 920			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	86 739		43 766	42 973
Résultat	101 554	127 565	101 554	127 565
TOTAL	15 748 960	127 565	145 320	15 771 894

145 320 € de dividendes ont été versés, conformément à l'AGO de l'approbation des comptes 2016.

Dettes

Elles sont constituées de :

Dettes financières (en k€)	Total	A moins d'un an
dont comptes courants société de gestion	18,9 k€	18,9 k€
dont intérêts courus non échus	0,1 k€	0,1 k€
dont cautions	12,4 k€	12,4 k€
TOTAL	31,4 k€	31,4 k€

Dettes d'exploitation (en k€)	Total	A moins d'un an
dont dettes fournisseurs	72 k€	72 k€
dont fournisseurs factures non parvenues	39 k€	39 k€
dont autres dettes	1 k€	1 k€
dont dettes fiscales	4 k€	4 k€
TOTAL	116 k€	116 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 k€	
Commission de souscription 2011		517 k€
Prime d'émission 2012	1 927 k€	
Commission de souscription 2012		1 747 k€
Solde de la prime d'émission à fin 2017	197 k€	

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2017.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à 128 k€

Etat de l'actif immobilisé

En k€	31/12/2016	Entrées	Sorties	31/12/2017
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	11 859 k€	2 982 k€		14 841 k€
Immobilisations en cours	3 506 k€		2 982 k€	524 k€
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
TOTAL	15 365 k€	2 982 k€	2 982 k€	15 365 k€

Informations relatives au compte de résultat

Produits

En €	Dijon	Avignon	Pau	Bordeaux	Chalon sur Saône	Colmar	TOTAL
Loyers	47 518	35 121	29 864	105 754	21 571	36 652	276 480
Charges locatives	530	783	3 400	6 553	1 630	5 266	18 162

Charges immobilières

On distingue :

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

Charges d'entretien du patrimoine non récupérables	14 k€
--	-------

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

Autres charges immobilières	63 k€
dont charges non récupérables	-
dont taxes non récupérables	33 k€
dont honoraires	15 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 2017 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 33 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 50 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (26 k€), de frais postaux et bancaires (11 k€) et de jetons de présence (3 k€).

Résultat financier de la Société

Au 31/12/2017, les produits financiers représentent 201 € alors que les charges financières s'élèvent à 45 €.

Résultat exceptionnel de la Société

Au 31/12/2017, les produits exceptionnels représentent 5 857 €, les charges exceptionnelles s'élèvent à 682 €.



Dijon, résidence hôtelière Les Cordeliers (salle de réunion)

IV – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier RENOVALYS II,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier RENOVALYS II relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée

ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion Advenis Investment Managers.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Villeurbanne, le 6 avril 2018

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

Baptiste KALASZ

2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier RENOVALYS II,

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, 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.214-106 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.214-106 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 à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de

l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier .

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Avec la société de gestion Advenis Investment Managers**

Rémunération au titre des commissions de gestion :

Nature et objet : 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.

Modalités : 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 2017, cette rémunération s'est élevée à 16 488 € TTC.

Fait à Villeurbanne, le 6 avril 2018

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 2017, 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 2017.

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 :

31/12/2017	Total (€)	Par part (€)
Résultat net	125 565,63	35,11
Report à nouveau	42 972,65	11,83
Total distribuable	170 538,28	46,94
Dividende	163 485,00	45,00
Report à nouveau après affectation	7 053,28	1,94

- Associés sortants se représentant :

Nom/Prénom	Age	Profession/Activité	Nombre de parts dans Renovalys 2	Nombre de parts dans d'autres SCPI gérées par Advenis IM
BOUSQUET Paul-Louis	74	Ancien responsable dans les Directions Informatiques de différents groupes	15	/
BRONSART Jean-Luc	62	Investisseur immobilier, bailleur privé, associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes, Président et Vice-président de plusieurs conseils de surveillance de SCPI	31	10 parts de Eurovalys
CHEVRIER Jean-Luc	50	Cadre dans une société de forage	4	/
EVEN Dominique	65	Retraité	10	5 parts de Renovalys 4 2 parts de Renovalys 5
LE BOULERE Pierre	61	Directeur Général	20	15 parts de Renovalys 4 5 parts de Renovalys 5 12 parts de Renovalys Patrimoine
NEUSCH Christian	68	Ancien Directeur Général	8	/

En conséquence, le dividende unitaire par part de pleine jouissance pour l'exercice 2017 s'élève à 45,00 €.

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 :

31/12/2017	Valeur globale (€)	Valeur par part (€)
Valeur comptable	15 771 893,53	4 341,229
Valeur de réalisation	10 226 776,03	2 814,97
Valeur de reconstitution	12 487 615,59	3 437,27

Septième Résolution — Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2017.

L'assemblée générale approuve la nomination de huit membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2020 parmi la liste des candidats ci-dessous. Seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Les associés figurant ci-après ont envoyé leur candidature (classé par ordre alphabétique) :

- Associés faisant acte de candidature :

Nom/Prénom	Age	Profession/Activité	Nombre de parts dans Renovalys 2	Nombre de parts dans d'autres SCPI gérées par Advenis IM
ANDRE Xavier	39	Vétérinaire	11	11 parts de Renovalys 4 5 parts de Renovalys 5
GONTARD Thierry	55	Avocat	12	11 parts de Renovalys Patrimoine

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.

