

RAPPORT ANNUEL 2022

RENOVALYS 2



ADVENIS

Real Estate
Investment Management



SOMMAIRE

RENOVALYS 2 EN BREF	3
LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022	6
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	9
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	26
COMPTES ANNUELS DE LA SCPI	28
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	39
PROJET DES RÉOLUTIONS	43
GLOSSAIRE	45

RENOVALYS 2 EN BREF



LA SCPI AU 31/12/2022

Forme juridique	SCPI déficit foncier à capital fixe
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 Paris
Date d'immatriculation	31 janvier 2011
Numéro d'immatriculation	RCS Paris n° 529 995 003
Date de dissolution statutaire	26 janvier 2029
Capital social au 31/12/2022	15 403 920 €
Date d'ouverture au public	09 mai 2011
Clôture des souscriptions	31 décembre 2012
Durée de placement	statutaire 18 ans
Visa AMF	n° 18-18 du 24 juillet 2018
Société de gestion	Advenis REIM

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE**Société de gestion :****Advenis Real Estate Investment Management (REIM)**

Société par actions simplifiée au capital de 3 561 000 €

Siège social : 52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS PARIS 833 409 899

Agrément délivré par l'AMF (*) en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des fonds d'investissement alternatifs (« FIA ») de type SCPI n° GP-18000011 du 29 juin 2018

Conseil d'administration

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président
Monsieur Stéphane AMINE, Administrateur
Monsieur Jean-François CHAURY, Administrateur

Direction Générale

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, Président
Monsieur Jean-François CHAURY, Directeur Général

Expert externe en évaluation de la SCPI**VIF EXPERTISE**

9 Bis Rue Delerue
92120 MONTROUGE

Commissaires aux comptes de la SCPI**MAZARS**

Société par actions simplifiée au capital de 5 986 008 €
Immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 351 497 49
109 rue Tête d'Or - CS 10363
69451 Lyon

Conseil de surveillance de la SCPI**► Président**

Monsieur Pierre LE BOULERE

► Vice-Président

Monsieur Jean-Luc BRONSART

► Autres membres du Conseil

(par ordre alphabétique)

Monsieur Xavier ANDRE

Monsieur Christian BOUTHIE

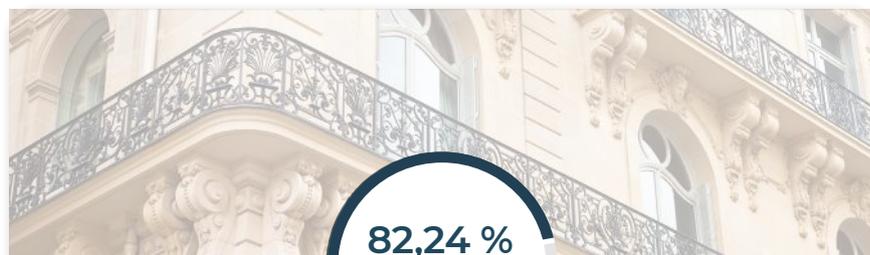
Monsieur Jean-Luc CHEVRIER

Monsieur Thierry CONTARD

Monsieur Christian NEUSCH

(*) Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

7 ACTIFS EN FRANCE



82,24 %
Surface
résidentielle

9,87 % surface commerciale

7,89 % surface hôtelière



7
IMMEUBLES



44
LOTS
D'HABITATION

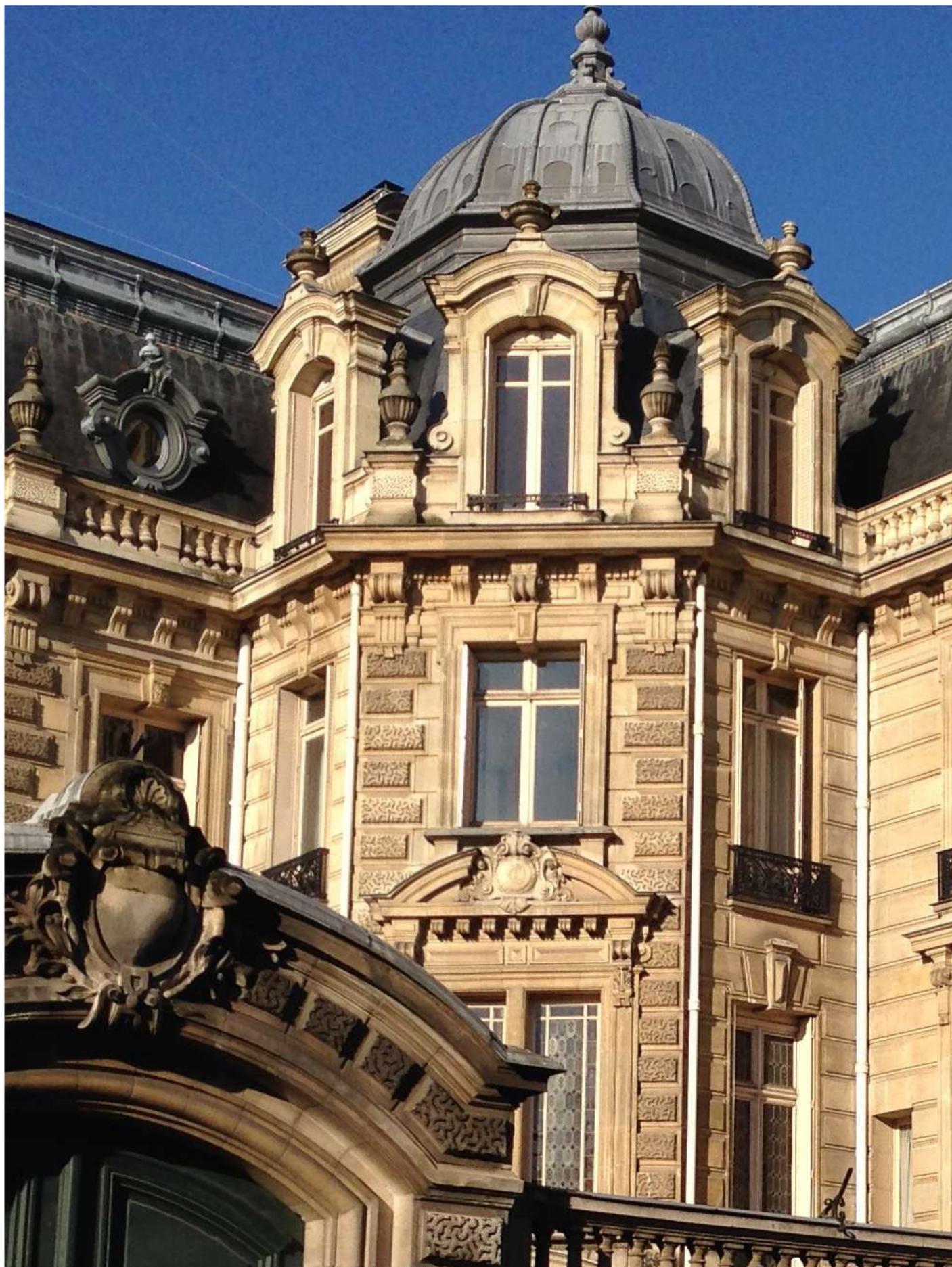


5
COMMERCES



3 321 m²
SURFACE ACQUISE

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022 PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chers associés,

Même si elle n'atteint pas l'année record de 2021, l'année 2022 est une très bonne année, marquée par des volumes de transactions et des prix au mètre carré toujours exceptionnellement hauts. En effet, malgré un environnement économique et géopolitique empreint d'incertitudes, le marché immobilier, notamment celui du résidentiel ancien, continue de prouver sa résilience en dépit d'un léger ralentissement sur la fin d'année 2022.

Dans le contexte actuel, marqué par la hausse brutale de l'inflation et la crise énergétique liée au conflit en Ukraine, les ménages sont amenés à repenser leur choix d'investissement. Avec des taux de crédit qui doublent et un retard dans l'ajustement du taux d'usure, de nombreux dossiers de crédit se retrouvent inéligibles. Les difficultés auxquelles les Français font face pour financer leurs projets les incitent donc à retarder leur acquisition immobilière et à miser sur une baisse des taux d'intérêt et des prix.

Marché de l'immobilier en 2022

Après une croissance constante sur près de 10 ans, le marché immobilier semble décélérer au 2^{ème} semestre 2022. Si le nombre de ventes réalisées reste supérieur à 1,1 million, le volume de transactions entame une légère décroissance, d'autant plus marquée sur le marché du neuf. Cette baisse du volume de transactions entraîne avec elle un léger ralentissement dans la montée des prix qui se poursuit cependant en moyenne sur l'ensemble du territoire. Comme l'année dernière, le prix des maisons augmente plus fortement que celui des appartements, notamment en province, soutenu par le désir toujours prononcé de plus grands espaces et d'un meilleur cadre de vie, le tout facilité par la généralisation du télétravail. Corolaire de cette nouvelle donne, les prix continuent d'augmenter en province (mais de manière moins soutenue qu'en 2021), alors que la tendance s'inverse à Paris, qui voit ses prix reculer de -1,2 % par rapport à 2021 pour atteindre un prix moyen au m² de 10 339 €. Malgré cela, la capitale reste la ville la plus convoitée en France, suivie de Nice et de Toulouse. Si les prix de vente à Paris reculent, il n'en est pas de même pour ses loyers qui augmentent de 1,8 % sur un an. En province, la hausse des loyers est supérieure au plafond de 3,5 % dans la moitié des plus grandes métropoles malgré les mesures protectionnistes du gouvernement et l'encadrement des loyers mis en place dans certaines villes. Ainsi, les loyers sont par exemple en hausse de 4,8 % à Nice et de 4,2 % à Strasbourg.

En 2022, le marché immobilier est aussi impacté par les critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance mis en place par la loi climat et résilience votée en 2021) qui accélèrent le différentiel de valeur entre les logements conformes aux normes environnementales et ceux qui ne le sont pas.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) indique obligatoirement l'étiquette énergie sur toute annonce immobilière et les logements classés F ou G doivent réaliser, en plus du DPE, un audit de performance énergétique si leurs propriétaires souhaitent vendre.

La performance énergétique des biens est donc un sujet d'actualité prédominant pour les propriétaires, autant que pour les locataires qui cherchent à réduire leurs factures d'énergie dans le contexte actuel.

Le marché des SCPI en France

L'année 2022 est une année record pour les SCPI, avec une collecte nette qui a dépassé les 10,20 milliards d'euros selon l'ASPIIM, contre 7,37 milliards d'euros en 2021. Malgré un contexte économique incertain, les SCPI continuent de prouver leur stabilité. Les secteurs qui se distinguent et qui sont recherchés par les investisseurs sont :

- le bureau, qui a canalisé 37 % de la collecte en 2022 ;
- les SCPI diversifiées, qui représentent 34 % de la collecte en rassurant probablement plus les épargnants ;
- le secteur de la santé qui, par les besoins grandissants liés au vieillissement de la population, devance celui de la logistique ;
- le secteur de l'hôtellerie, qui après une année difficile à cause du Covid, repart à la hausse ; tout comme celui des commerces qui bénéficie lui aussi d'une inversion de tendance ;
- et enfin le résidentiel qui bénéficie toujours d'un environnement démographique favorable (accroissement et vieillissement de la population...).

Bilan de l'activité 2022 de votre SCPI

A la suite de l'incendie intervenu en mai sur l'immeuble de Chalon-sur-Saône, le Taux d'Occupation Financier¹ de la SCPI Renoyalys 2 diminue en 2022 (avec un taux de 91,71 % sur l'année, en baisse de 3,75 % par rapport à 2021). Toutefois, le montant des loyers facturés est supérieur à celui de l'année 2021, notamment grâce à la poursuite d'un travail d'asset management proactif. Au 31/12/2022, hormis les 4 lots de Chalon-sur-Saône, seuls trois lots supplémentaires sont vacants : l'un à Bordeaux et les deux autres à Colmar.

Concernant l'incendie, un arrêté de péril est toujours en place sur l'immeuble empêchant toute entrée et circulation dans l'immeuble car la structure menace de s'effondrer. Une entreprise en charge de la maîtrise d'œuvre a été mandatée en septembre, elle a rédigé les plans de démolition, de mise en sécurité et de reconstruction. Les permis reflétant ces plans ont été déposés et sont toujours en attente des accords des bâtiments de France et des délais légaux avant de lancer les travaux.

Au regard du résultat de la SCPI, malgré un montant de loyers facturés supérieur à 2021, le résultat de la SCPI diminue par rapport à l'année précédente, en majeure partie à cause de pertes sur créances irrécouvrables liées à la clôture de plusieurs dossiers locataires et de dotations aux provisions pour créances locatives.

¹ Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, y compris les indemnités compensatrices de loyers, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée.

NOTRE ANALYSE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR 2023

Si l'année 2022 est somme toute une année positive avec des volumes de transactions et des prix au mètre carré qui restent hauts, l'année 2023 devrait suivre la même tendance.

Des facteurs structurels, comme la démographie, la préparation de la retraite ou l'effet valeur-refuge de l'immobilier, soutiennent toujours le marché qui reste dynamique. Les ralentissements visibles en 2022 sont donc loin d'être le signe d'un effondrement du marché, mais sont plutôt à considérer comme de nécessaires ajustements.

En 2023, les futurs acquéreurs pourront donc poursuivre leur projet d'acquisition malgré la continuité attendue de la montée des taux. En effet, la diminution des prix au m² et l'achat de surfaces un peu moins grandes devraient leur permettre de compenser en partie cette hausse.

Le marché de l'immobilier sera aussi probablement marqué par la mise en vente plus soutenue de "passoires énergétiques" pour lesquelles les règles se durcissent et qui doivent être rénovées avant 2028 pour continuer à être mises à la location. Ces phénomènes combinés nous amènent donc à imaginer une année 2023 peut-être plus délicate que 2022 compte tenu du contexte inflationniste, mais qui devrait être marquée par une croissance du marché toujours soutenue.

La Société de Gestion

Pierre-Louis Boussagol, Gérant de la SCPI Renoyalys 2



LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

« Le marché de l'immobilier résidentiel est en grande mutation depuis l'avènement de la Loi climat et résilience promulguée et publiée au journal officiel du 24 Août 2021. En effet, le volet immobilier de cette loi entraîne (depuis 2021) et va entraîner dans les prochaines années une restructuration en profondeur d'une bonne partie du parc immobilier locatif.

Dès 2023, les propriétaires de "passoires thermiques" (logements classés E, F et G sur une classification allant de A à G) sont tenus de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils souhaitent augmenter le loyer de leur logement en location.

Dès 2025, les logements classés G seront interdits à la location, dès 2028, les logements classés F seront également concernés et à partir de 2034, ce sera au tour des logements classés E d'être interdits à la location.

Deux possibilités s'offrent aujourd'hui aux propriétaires fonciers d'immobilier locatif. Ne rien faire et s'attendre à ne plus pouvoir louer son bien immobilier prochainement avec pour conséquence directe une baisse significative de la valeur vénale de son bien à la revente. Prendre la décision de réaliser des travaux et ainsi mettre en adéquation son logement locatif avec les exigences de la loi climat et résilience avec pour conséquence une baisse à court terme de sa rentabilité locative.

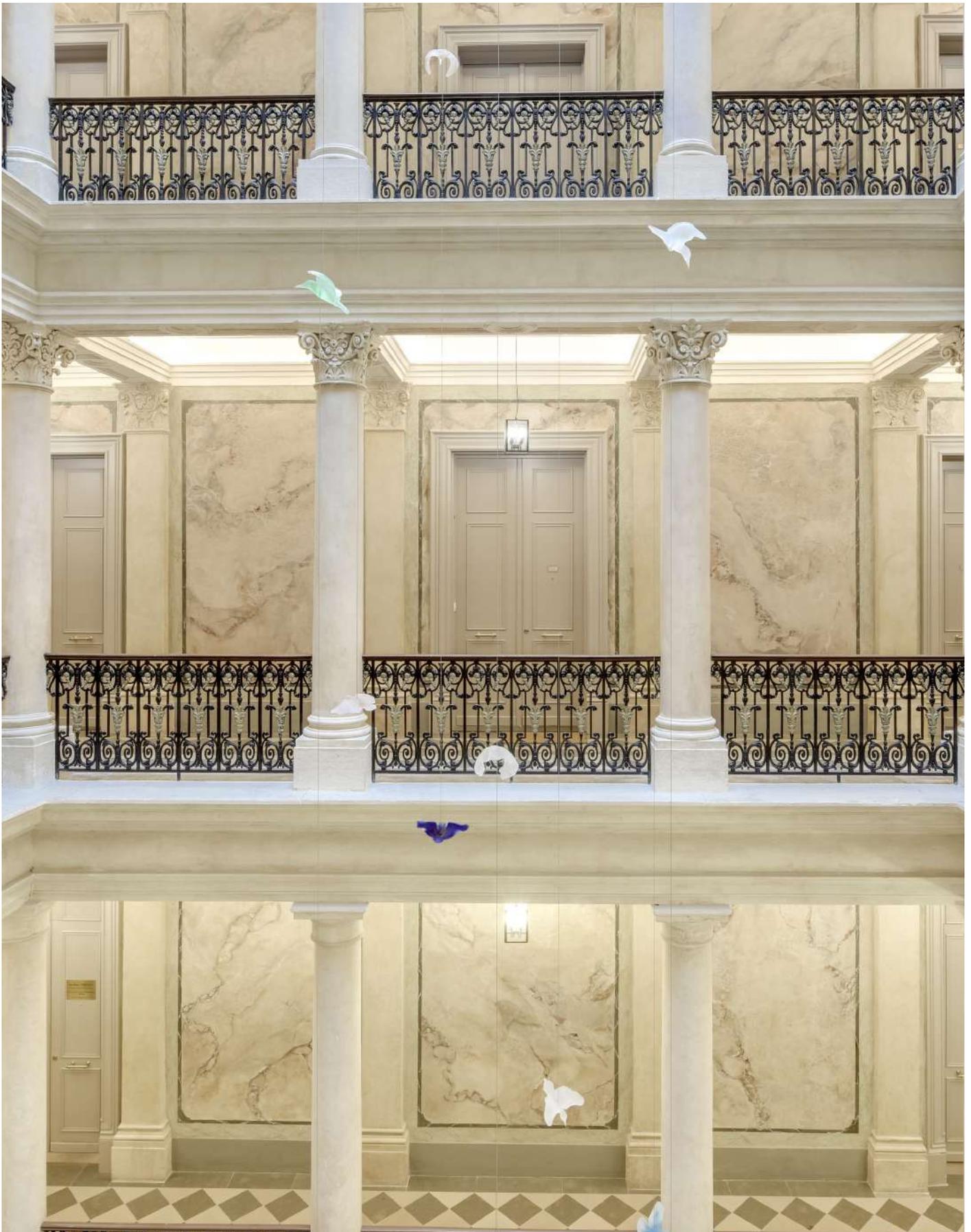
Compte tenu de ce constat, Advenis Reim engagera à l'avenir un processus systématique de classification de tous les logements des SCPI Renoyalys et réalisera, dans la mesure des réserves financières disponible, les travaux nécessaires à l'obtention d'une classification minimum permettant d'une part la bonne location des biens concernés et d'autre part la préservation de leurs valeurs de marché. »

Jean-François Chaury,
Directeur Général d'Advenis REIM



Sources : Notaires de France, ASPIM, France SCPI, Nexity, Etude Economique Groupe Crédit Agricole de décembre 2022, Etude sur le marché de l'immobilier résidentiel KnightFrank de novembre 2022, La Dépêche, Bien Ici, France SCPI.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

La SCPI Renoyalys 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^{ème} année suivant celle où la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux.

La durée de placement recommandée est de 18 ans à compter de la date de souscription ; sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son investissement qu'à partir de la dissolution de la société. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement est d'environ 20 ans pour permettre la liquidation totale des actifs.

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.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2022 (nominal : 4 240 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
15 403 920 €	3 633	586

La souscription de parts de la SCPI n'est plus ouverte au public depuis le 31 décembre 2012. Par conséquent, aucune souscription de part nouvelle n'a eu lieu durant l'année 2022.

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles des SCPI d'entreprise.

Tout associé qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la société de gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur. Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI Renoyalys 2, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts sont réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Au 31/12/2022, 49 parts étaient proposées à la vente.

La SCPI n'a enregistré aucune transaction de parts sur le marché secondaire en 2022.



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.

Acquisitions de la SCPI Renoyalys 2 :



9 rue Arc de l'Agneau

Avignon

6 lots dans un immeuble situé dans le centre-ville d'Avignon, entouré de nombreux restaurants et commerces et à proximité de l'Opéra Grand Avignon.

Bordeaux

10 lots dans un immeuble Art Nouveau des années 1900 situé au centre de Bordeaux, près de la Garonne. Le lot commercial du rez-de-chaussée abritait autrefois un salon de thé réputé.



160-162 cours Victor Hugo

Chalon-sur-Saône

4 lots dans un immeuble du centre-ville de Chalon-sur-Saône, proche des bords de Saône et à proximité de restaurants et commerces.



9 rue a Change

Colmar

6 lots dans un immeuble de 1923 idéalement situé au cœur de la ville de Colmar et à proximité de nombreux commerces.



4 Grand Rue



3-5 rue Turgot

Dijon

4 lots dans l'ancien couvent des Cordeliers, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. L'ensemble immobilier est aujourd'hui une résidence hôtelière.

Toulon

4 lots dans un immeuble situé dans le cœur historique du centre-ville de Toulon, facile d'accès et à proximité de nombreux commerces et restaurants.



24 rue Daumas

Pau

15 lots dans un ensemble immobilier situé en plein cœur historique de la ville de Pau et proche des commodités.



6 rue O-Quin

Tableau récapitulatif du patrimoine

IMMEUBLE	Nombre de lots	Surface (m ²)	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition du foncier (k€ droits inclus)	Prix des travaux engagés (k€)	Prix de revient (€ / m ²)
Avignon (9 rue Arc de l'Agneau)	6	344	100 %	920	870	5 200
Bordeaux (160-162 cours Victor Hugo)	10	873	100 %	1 806	2 113	4 491
Chalon-sur-Saône (9 rue au Change)	4	197	100 %	312	615	4 714
Colmar (4 Grand Rue)	6	364	100 %	963	1 027	5 472
Dijon (3-5 rue Turgot)	4	157	100 %	467	680	7 287
Pau (6 rue O'Quin)	15	1 097	100 %	1 810	2 982	4 369
Toulon (24 rue Augustin Daumas)	4	144	100 %	310	524	5 800
TOTAL	49	3 176	-	6 588	8 811	4 849



Répartition du patrimoine immobilier

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

Au 31/12/2022, en % des valeurs vénales :

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Hôtellerie	Total
Paris / Île-de-France	-	-	-	-
Régions	82,24 %	9,87 %	7,89 %	100 %
TOTAL	82,24 %	9,87 %	7,89 %	100 %

Travaux de rénovation du patrimoine

L'ensemble du patrimoine est livré.

Le tableau ci-dessous précise les dates de livraison des immeubles :

Immeuble	Avancement du chantier	Date de livraison
Avignon (9 rue Arc de l'Agneau)	Livré	3T 2013
Bordeaux (160-162 cours Victor Hugo)	Livré	1T 2014
Chalon-sur-Saône (9 rue au Change)	Livré	3T 2014
Colmar (4 Grand Rue)	Livré	3T 2014
Dijon (3-5 rue Turgot)	Livré	3T 2015
Pau (6 rue O'Quin)	Livré	2T 2017
Toulon (24 rue Augustin Daumas)	Livré	1T 2019

Concernant l'immeuble de Chalon-sur-Saône, à la suite de l'incendie survenu le 13 mai 2022, l'immeuble est vidé de ses occupants et en cours de travaux. Les premières interventions (après fin des délais légaux des permis de construire) devraient intervenir début du 2ème trimestre 2023. Pour l'instant et au vue des travaux lourds de démolition et reconstruction, la société en charge des travaux ne s'est pas engagée sur un délai de livraison.

L'équipe de gestion sera aussi particulièrement vigilante sur la gestion locative et sur les différents travaux d'entretien de l'ensemble du parc immobilier de votre véhicule afin de maintenir un taux d'occupation élevé.

GESTION LOCATIVE

Situation locative

Au 31 décembre 2022, sur les 49 lots détenus par la SCPI, 7 lots étaient vacants (4 lots à Chalon-sur-Saône à la suite de l'incendie, 2 lots à Colmar libérés en fin d'année et un lot à Bordeaux reloué début 2023).

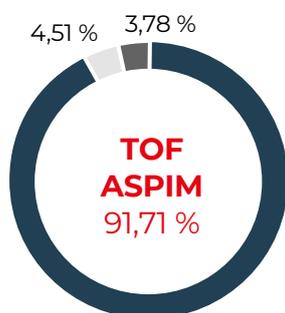
Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique (TOP)¹ du patrimoine était de 86,97 % et le taux d'occupation financier annuel (TOF)² était de 91,71 %.

Évolution du TOF annuel ³ (en %)	2018	2019	2020	2021	2022
	87,12 %	89,88 %	86,00 %	95,18 %	91,71 %

¹ : Le TOP constaté au 31 décembre de l'exercice précédent se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (inclus les locaux accessoires).

² : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés y compris les indemnités compensatrices de loyers ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

³ : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié en 2022 suite à une révision de la méthodologie par l'ASPIM pour harmoniser entre les sociétés de gestion et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions).



TOF

- Locaux occupés : 91,71 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,00 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0,00 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 3,78 % (incendie de Chalon-sur-Saône)
- Locaux vacants en recherche de locataires : 4,51 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est très limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

Loyers

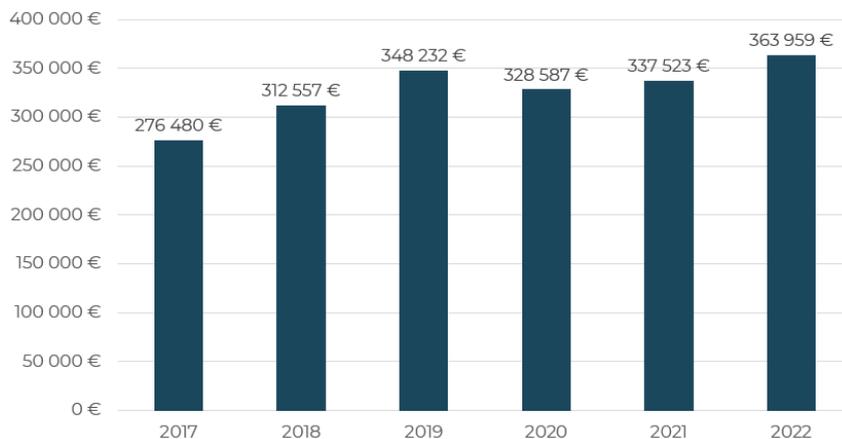
La situation locative des biens a permis de facturer 363 959 € de loyers en 2022 contre 337 523 € en 2021 (soit une augmentation de 7,83 % en un an). Cette hausse s'explique par le bon travail d'asset management, le suivi dynamique de la gestion locative de nos lots et l'impact de l'indexation des loyers à la suite de l'inflation importante de l'année.

REPARTITION DES LOYERS 2022





Évolution des loyers au cours des derniers exercices



État des impayés et provisions pour créances douteuses

Le total des créances locatives au 31/12/2022 est de 26 k€ dont 19 k€ sont classées en créances douteuses. Les provisions pour créances douteuses sont constituées en cas de loyers impayés dont le recouvrement est incertain. Un complément de provision de 7k€ a ainsi été comptabilisé sur l'exercice 2022 portant cette provision à 9 k€.

PERSPECTIVES POUR 2023

Le sujet principal de 2023 pour la SCPI Renovalys 2 sera le suivi du chantier géré par le syndic de copropriété à Chalon-sur-Saône.

En effet, en tant que copropriétaire, nous restons dépendants de l'avancée et de la gestion des travaux des parties communes (dont la démolition et reconstruction du bâtiment en fonds de cours) avant de pouvoir décontaminer les lots affectés par les fumées et réaménager le lot 4 détruit par l'incendie.

L'équipe de gestion sera aussi particulièrement vigilante sur la gestion locative et sur les différents travaux d'entretien de l'ensemble du parc immobilier de votre véhicule afin de maintenir un taux d'occupation élevé.

Par ailleurs, les conséquences du contexte actuel, avec la hausse brutale de l'inflation et la crise énergétique, ne sont pas encore toutes connues. Si nous ne constatons pas de dégradation sur notre parc locatif en 2022, nous restons vigilants pour 2023.

ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

La société de gestion Advenis REIM est une filiale du groupe Advenis, dont la politique RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) repose sur 3 piliers :

- Impact environnemental ;
- Impact social ;
- Impact organisationnel.

17 enjeux ont été identifiés sur l'ensemble de ces trois piliers et une analyse de matérialité a permis de définir les 5 enjeux prioritaires du groupe : la sobriété carbone, l'énergie, la communication et l'efficacité du dialogue social, l'engagement des parties prenantes et l'intégration des enjeux RSE dans notre stratégie groupe. Pour chacun de ces 5 enjeux prioritaires, nous avons défini 2 à 4 indicateurs de mesure de performance.

La construction de cette politique RSE a été réalisée dans une démarche collaborative avec l'ensemble de nos parties prenantes internes et plusieurs de nos parties prenantes externes. Celle-ci traduit la vision sur laquelle le groupe s'est construite, celle de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients privés et institutionnels.

La politique RSE du groupe Advenis s'érige sur les fondations d'une volonté collective et s'élève à la mesure de décisions participatives. Elle est construite à l'échelle du groupe afin de garantir une harmonie dans les engagements des différentes filiales et pour assurer la prise en compte systémique des enjeux de durabilité (*) du secteur de l'immobilier.

La société de gestion Advenis REIM a renforcé son engagement en publiant une Charte d'investissement socialement responsable. Cette Charte détaille la démarche entreprise par Advenis REIM pour intégrer des principes ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) à ses pratiques d'investissement et de gestion de certains de ses fonds. Une matrice de matérialité a été produite en analysant 18 enjeux pour identifier les 8 enjeux prioritaires :

- La consommation énergétique et l'efficacité énergétique ;
- La sobriété carbone ;
- Les labels et certifications ;
- La santé et la sécurité des occupants ;
- Les mobilités durables et la multimodalité ;
- Les relations investisseurs et la transparence ;
- L'engagement des prestataires ;
- La maîtrise des risques et la gestion de la performance ESG.

Dans le prolongement de cette analyse, une grille d'évaluation ESG a été développée pour évaluer les actifs des deux SCPI labellisées ISR (Investissement Socialement Responsable) : EUROVALYS et ELIALYS, et intégrer les risques en matière de durabilité.

Ces labels ISR ont été décernés par AFNOR Certification et sont valables à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. Une approche Best-in-Progress recherchant l'amélioration de la note ESG globale de la poche d'actifs immobiliers de chaque SCPI d'au moins 20 points en 3 ans est adoptée.

Cette démarche soutenue en interne par les équipes de la société de gestion est portée par la direction. Celle-ci s'engage comme ses principaux prestataires et occupants dans la politique d'engagement des parties prenantes intégrée à sa Charte.

Retrouvez nos différents documents présentant la stratégie et la méthodologie ESG de la société de gestion et les documents (réglementaires, de présentation) des fonds labellisés sur notre site internet advenis-reim.com.

(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

RÉSULTATS FINANCIERS

Commentaires relatifs aux résultats

En 2022, La SCPI Renoyalys 2 a facturé 364 k€ de loyers.

Les principaux postes de charges immobilières ont été constitués des taxes foncières et locatives (55 k€), des honoraires de gestion versés à la société de gestion ainsi qu'aux administrateurs de biens (45 k€), des charges locatives et appels de fonds des syndicats (43 k€), des charges d'entretien du patrimoine locatif (23 k€) et des assurances multirisques (10 k€).

Les diverses charges d'exploitation, soit 58 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (21 k€), des honoraires d'expert immobilier (4,5 k€), de frais postaux (5 k€), de frais d'actes et de contentieux (8,4 k€).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 128 476 €. Rapporté à une part, il représente 35,36 €.

Distribution 2022

31/12/2022	Total	Par part
Résultat net	128 476,23 €	35,36 €
Report à nouveau	4 926,59 €	1,36 €
Total distribuable	133 402,82 €	36,72 €
Dividende	127 155,00 €	35,00 €
Report à nouveau après affectation	6 247,82 €	1,72 €

Nous proposons de distribuer au titre de l'année 2022, un dividende de 35,00 € par part.

Évolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

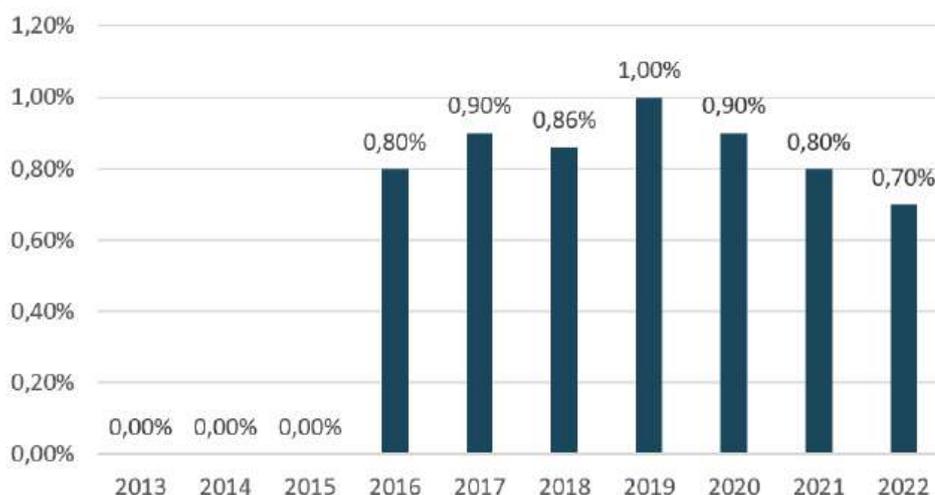
€/Part	2012	2013	2014	2015	2016*	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Résultat courant	-23,00	-30,00	-3,00	18,00	27,95	35,11	42,72	52,01	42,62	40,07	35,36
Report à nouveau cumulé	-26,00	-49,00	-79,00	-82,00	23,88	11,83	1,94	1,66	3,67	1,29	1,36
Revenus distribués	0	0	0	0	40,00	45,00	43,00	50,00	45,00	40,00	35,00
Report à nouveau après distribution	-49,00	-79,00	-82,00	-64,00	11,83	1,94	1,66	3,67	1,29	1,36	1,72

* 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est très limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

Évolution du taux de distribution¹ au cours des derniers exercices



¹: Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le dernier prix de souscription de la SCPI.

Le calcul des taux de distribution a été fait en prenant en compte le prix de souscription initial et non le prix par part acquéreur moyen de l'année N-1 comme le préconise l'ASPIM pour les SCPI à capital fixe, le nombre de ventes de parts sur le marché secondaire depuis la clôture des souscriptions n'étant pas significatif et ne permettant pas de considérer le prix acquéreur moyen comme un prix représentatif du marché.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est très limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

Dettes à l'égard des fournisseurs

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2022 par date d'échéance.

	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				< 90 jours	> 90 jours	délais conventionnels
Dettes courantes	2021	11 380 €	-	2 772 €	8 608 €	-
	2022	8 842 €	4 677 €	-	4 165 €	-
Dettes litigieuses	2021	-	-	-	-	-
	2022	4 154 €	-	-	4 154 €	-
Total	2021	11 380 €	-	-	-	-
	2022	12 995 €	4 677 €	2 772 €	16 927 €	-



Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2021	Mouvement de l'exercice	Total au 31/12/2022
+ Fonds collectés	18 083 550 €	-	18 083 550 €
- Achats d'immeubles	-	-	-
- Engagements sur constructions	-6 554 518 €	-	-6 554 518 €
- Cessions d'immeubles	-8 810 655 €	-	-8 810 655 €
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-	-	0 €
- Autres immobilisations corporelles	-2 264 214 €	-	-2 264 214 €
- Autres immobilisations incorporelles	-	-	-
SOLDE	454 163 €	-	454 163 €

Évolution du capital

Date de création : 2011 ; 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 €* [*]	-	3 633	566	-	-
2017	15 403 920 €	-	3 633	572	-	-
2018	15 403 920 €	-	3 633	575	-	-
2019	15 403 920 €	-	3 633	579	-	-
2020	15 403 920 €	-	3 633	579	-	-
2021	15 403 920 €	-	3 633	583	-	-
2022	15 403 920 €	-	3 633	586	-	-

* : La baisse du capital nominal de la SCPI Renoyalys 2 est la conséquence de la réduction de capital votée par l'assemblée générale du 01/06/2016.

EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Valeur comptable

La valeur comptable reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2022.

Valeur comptable	2022
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	15 399 317,19 €
Valeur nette des autres actifs	335 441,47 €
VALEUR COMPTABLE	15 734 758,66 €
Soit pour une part	4 331,06 €

La valeur comptable de la SCPI Renovalys 2 s'établit à 15 734 758,66 euros, soit 4 331,06 euros par part.

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	2022
Valeur vénale	11 280 000,00 €
Valeur nette des autres actifs	335 441,47 €
VALEUR DE RÉALISATION	11 615 441,47 €
Soit pour une part	3 197,20 €

La valeur de réalisation de la SCPI Renovalys 2 s'établit à 11 615 441,47 euros, soit 3 197,20 euros par part.

Valeur de reconstitution

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

Valeur de reconstitution	2022
Valeur de réalisation	11 615 441,47 €
Frais d'acquisition	789 600,00 €
Commission de souscription	1 788 369,83 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	14 193 411,30 €
Soit pour une part	3 906,80 €

La valeur de reconstitution de la SCPI Renovalys 2 s'établit à 14 193 411,30 euros, soit 3 906,80 euros par part.



Évolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs	2021	Soit par part	2022	Soit par part
Valeur de réalisation	11 682 285,24 €	3 215,60 €	11 615 441,47 €	3 197,20 €
Valeur de reconstitution	14 273 896,16 €	3 928,96 €	14 193 411,30 €	3 906,80 €

Les valeurs de réalisation et de reconstitution ont diminué de 0,57 % et 0,56 % respectivement en un an.

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Au 31/12/2022, la valeur indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 3 078,99 euros pour une part. Cette valeur correspond à la part immobilière de la valeur de réalisation de la SCPI. Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'évoluer dans le temps.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2022, la SCPI Renovalys 2 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

Advenis Real Estate Investment Management : 23 063,01 € au titre de la commission de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens) ;

Advenis Facility Management et Advenis Property Management : 15 800,61 € au titre des missions d'administrateurs de biens et d'honoraires de syndic.

Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis REIM a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM (*) sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2022, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 19 collaborateurs fin 2022, se sont élevées à 1 154 866 € se décomposant en :

- 1 013 736 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 592 214 € versés à l'ensemble du personnel identifié(*), soit 7 collaborateurs fin 2022
- 141 130 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 124 630 € versés à 7 collaborateurs du personnel identifié(*)

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.

(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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 REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité (*) pour l'ensemble du personnel identifié (*) (dirigeants responsables (au sens de l'AMF (*)) de la société de gestion et gérants financiers). A ce titre, et conformément à la politique de rémunération mise en place au sein de la société de gestion, la rémunération variable individuelle est plafonnée à 100 k€ nets.

DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE

Les sources réglementaires

En tant que société de gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF) (*), Advenis REIM est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont notamment les suivantes :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (*) (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code monétaire et financier (*), dans son Chapitre IV du Livre II ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) (*) dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

Les principes d'organisation

Advenis REIM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne qui a pour but de favoriser l'efficacité de l'entreprise grâce à la mise en place d'une organisation et de contrôles permettant un encadrement et une maîtrise raisonnée des risques encourus. Il est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui rend régulièrement compte de ses travaux au Directeur Général et au Président et articulé autour des principes suivants :

- Un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- Un système d'information et des outils fiables ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- L'existence de contrôles de premier niveau ;
- La réalisation par la RCCI de contrôles récurrents de second niveau et de missions d'audit ciblées ;
- La prévention et la résolution des incidents et des dysfonctionnements à travers un dispositif formalisé d'identification des anomalies et de réaction à celles-ci ;
- Plus généralement, le pilotage et le contrôle des risques, complétés par :
 - La mise en place d'un cadre procédural détaillé et évolutif ;
 - Le suivi et la validation des projets transversaux et organisationnels ;
 - Une veille légale et réglementaire ;
- Un suivi et contrôle des prestataires et délégataires ;
- Enfin, la sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.



De surcroît, il compte plusieurs niveaux de contrôle :

- Les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;
- Le contrôle permanent de 2ème niveau vérifie le respect de la réglementation des règles professionnelles et de déontologie applicables ainsi que l'existence, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau.
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques ;
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

Les contrôles périodiques et permanents ont été assurés en partie par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

Provenance des fonds

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Advenis REIM reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des véhicules qu'elle gère.

DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

Profil de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 18 ans.

Risque de perte en capital : le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.

Risque de marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier physique (habitat par exemple) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

Risque de liquidité : la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. L'avantage fiscal « déficit foncier » ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Risque lié aux conditions fiscales de placement : investir dans cette SCPI de type fiscal « Déficit Foncier » permet de bénéficier de différents avantages fiscaux dont les conditions sont exposées au sein de sa note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition.

En outre, il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

Risque de durabilité (*) : la SCPI Renoyalys 2 est un produit classé article 6 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » (*)). Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte pour le moment les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Suivi et évaluation des risques

La nature des instruments utilisés pour la gestion de fonds d'investissement par la société ne nécessite pas la mise en place d'une fonction spécifique et indépendante de contrôle des risques.

Cependant, les risques liés à l'activité de la société sont bien analysés, évalués et suivis par la responsable non indépendante de la fonction de gestion des risques.

Ces risques sont principalement réglementaires, financiers, techniques, liés à la lutte anti-blanchiment, liés aux clients et relatifs aux actifs des véhicules gérés.

La société de gestion procède à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette.

Elle cartographie ensuite ces risques c'est-à-dire qu'elle décrit pour chaque libellé de risque et en fonction du niveau de risque évalué, le dispositif mis en place au sein de la société de gestion pour prévenir la survenance des risques : procédure mise en place, organisation, contrôles, indicateurs d'alerte pour suivre et anticiper ces risques.

Des simulations de crise (ou stress tests) sont réalisées annuellement : simulation de crise de liquidité des parts de la SCPI et stress test basé sur un scénario de perte importante de revenus locatifs.

Politique de gestion des conflits d'intérêt

Conformément à l'article 321-48 du RG AMF, Advenis REIM établit et maintient opérationnelle une politique efficace de gestion des conflits d'intérêts fixée par écrit et appropriée au regard de sa taille, de son organisation, de la nature, « de l'importance » et de la complexité de son activité.

Advenis REIM appartenant à un groupe, sa politique de gestion des conflits d'intérêts prend en compte les circonstances susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts résultant de la structure et des activités professionnelles des autres membres du groupe.

La politique mise en place l'a été dans le but de :

- Prévenir l'apparition de conflits d'intérêts, par une sensibilisation de l'ensemble de son personnel aux règles et codes de bonnes conduites interne et de place, et par la mise en place de règles et de procédures strictes ;
- Identifier les situations de conflits d'intérêts nouvelles pouvant porter atteinte aux intérêts de ses associés, par l'établissement d'une cartographie des risques de ces conflits d'intérêts ;
- Gérer les situations de conflits d'intérêts potentiels en :
 - Informant de manière objective, complète et en amont des processus de décision les clients tout en signalant les contraintes et les risques associés à certains produits ou à certaines opérations ;
 - Déclarant, dès leur survenance, les situations de conflit d'intérêts dans lesquelles peuvent se trouver les collaborateurs, au Responsable de la Conformité, lequel prend en charge, avec les personnes concernées, la résolution de ce conflit.

Conformément à l'article 321-50 du RG AMF, Advenis REIM tient et met à jour régulièrement un registre des conflits d'intérêts qui consigne ceux potentiels et ceux qui se sont produits.

La politique d'Advenis REIM en matière de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet : advenis-reim.com et est également tenue à la disposition des associés sur simple demande de leur part.

Politique de confidentialité

Advenis REIM, en tant que responsable de traitement, informe toute personne concernée ou tout responsable de traitement concerné de la politique de conformité des traitements de données personnelles qu'elle applique dans le cadre de ses activités.

Advenis REIM s'engage, à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel qu'elle collecte ou le cas échéant dont elle n'effectue qu'un traitement, dans le cadre des obligations prévues par le règlement européen relatif à la protection des données personnelles dit « RGPD ».



Des données personnelles sont collectées dans le cadre de souscription à des FIA afin d'assurer l'exécution de cette souscription et la gestion des parts et des droits sociaux des associés de ces FIA. Elles sont conservées durant toute la durée de détention des parts souscrites et cinq ans (5 ans) après la sortie de la (ou des) FIA.

De surcroît, des données personnelles peuvent être collectées à des fins de prospection à l'initiative des personnes concernées ou avec leur consentement pour répondre aux besoins de fonctionnement et de développement de la société de gestion. Elles sont conservées pendant un délai de trois ans (3 ans) à compter du dernier échange resté sans réponse de la part de la personne concernée.

Dans tous les cas, sont également licites même sans consentement des personnes concernées les traitements fondés sur l'exécution d'une obligation légale ou réglementaire, contractuelle ou la poursuite d'un intérêt légitime. Ces données sont conservées selon la durée légale de conservation applicable aux différents documents concernés et aux délais de recours applicables et au minimum cinq ans (5 ans) après la fin de la relation commerciale.

Le Client ou Prospect peut à tout moment exercer ses droits et adresser sa demande par exemple d'opposition ou d'effacement, en indiquant ses coordonnées complètes au : Délégué à la protection des données, Advenis REIM, 52 rue de Bassano, 75008 PARIS (ou par e-mail à l'adresse dpo-advenisreim@advenis.com)

En cas de demande d'opposition ou d'effacement elles cessent de faire l'objet du traitement en cause et/ou sont supprimées. Dans tous les cas, celles qui ne font pas l'objet d'un traitement dans un délai de trois ans sont supprimées.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 21 novembre 2022 afin d'examiner l'évolution de votre SCPI, ainsi que le 20 mars 2023 pour préparer l'assemblée générale de mai 2023.

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

Le patrimoine de RENOVALYS 2 reste inchangé depuis le 31 décembre 2012, date d'arrêt de la collecte. S'agissant de la situation locative du patrimoine, les immeubles ont produit 363 959 € de loyers en 2022, contre 337 523 € en 2021, soit une augmentation de 7,83 % en un an.

Valeurs représentatives de la SCPI

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

Résultat de l'exercice 2022

Le résultat net de l'exercice s'est ainsi établi à 128 476 €. Rapporté à une part, il a représenté 35,36 € contre 40,07 € en 2021, soit une baisse de 11,75 %. Cette baisse du résultat net de 17 k€ s'explique principalement par une baisse du résultat d'exploitation hors activité immobilière de 29 k€ (dont des indemnités d'assurance de 10 k€ perçues en 2021 contre aucune en 2022, des frais de gestion en hausse de 9 k€ liés à la hausse des loyers encaissés et des frais de contentieux et divers en hausse de 8 k€).

Le conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de distribuer au titre de 2022 un dividende de 35 € par part contre 40 € pour 2021.

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,
Monsieur Pierre LE BOULERE, Président du conseil de surveillance

COMPTES ANNUELS DE LA SCPI



ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	15 399 317	11 280 000	15 399 317	11 330 000
Immobilisations en cours				
Total	15 399 317	11 280 000	15 399 317	11 330 000
Charges à répartir				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Total	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Total	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total	0	0	0	0
TOTAL I	15 399 317	11 280 000	15 399 317	11 330 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
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	0	0	0	0

EXERCICE 2022

EXERCICE 2021

État du patrimoine (en euros Hors Taxes)	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
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 participations				
Total	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	57 463	57 463	76 031	76 031
Autres créances	1 811	1 811	3 653	3 653
Provisions pour dépréciation des créances	-9 141	-9 141	-2 281	-2 281
Total	50 133	50 133	77 402	77 402
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	382 946	382 946	357 085	357 085
Total	382 946	382 946	357 085	357 085
TOTAL III	433 079	433 079	434 488	434 488
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-39 784	-39 784	-40 854	-40 854
Dettes d'exploitation	-57 853	-57 853	-41 349	-41 349
Dettes diverses	0	0		
TOTAL IV	-97 637	-97 637	-82 203	-82 203
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Comptes de régularisations				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
Total V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	15 734 759		15 751 602	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		11 615 441		11 682 285



ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Situation d'ouverture	Affectation 2022	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	15 403 920			15 403 920
Capital en cours de souscription				
Total	15 403 920	0	0	15 403 920
PRIMES D'EMISSION				
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	0	0	197 436
ECARTS D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Total	0	0	0	0
Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
REPORT A NOUVEAU	4 678	249	0	4 927
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	145 569	-145 569	128 476	128 476
Acomptes sur distribution				
Total	145 569	-145 569	128 476	128 476
TOTAL GÉNÉRAL	15 751 602	-145 320	128 476	15 734 759

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Exercice 2022	Exercice 2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	363 959	337 523
Charges facturées	13 975	23 059
Produits de participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions pour créances locatives	2 281	0
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	380 216	360 582
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Appels de fonds copropriété et charges locatives	42 670	35 775
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	22 624	28 597
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dotations aux provisions pour créances locatives	9 141	826
Autres charges immobilières	78 704	76 795
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	153 141	141 994
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	227 075	218 588
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	400	10 004
Reprise de provision pour créances douteuses		
Autres produits	1	1
TOTAL I AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	401	10 004
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion et honoraires administrateurs de biens	44 994	35 806
Commission de souscription		
Frais d'acquisitions		
Diverses charges d'exploitation	58 147	47 217
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Autres charges	0	0
TOTAL II AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	103 141	83 024
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-102 739	-73 019
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	0	0
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	0	0
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	0	0



En €	Exercice 2022	Exercice 2021
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	4 324	0
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 324	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	183	0
Dotations aux amortissements et aux provisions		
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES	183	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	4 140	0
RÉSULTAT NET	128 476	145 569

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2022

Principes et méthodes comptables

Changement de méthode

Néant.

Evènements significatifs de l'exercice

Depuis le 31 décembre 2021, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre société, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2023. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2022.

Au cours de l'exercice, l'immeuble de Chalon a été partiellement détruit par un incendie. Des experts sont déjà intervenus, et les travaux vont être effectués afin de reconstruire le bien à l'identique.

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 (règlement n°2016-03 du 15 avril 2016).

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.

Le cabinet Vif Expertise a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2022. Cette évaluation se fait soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). La méthode utilisée et retenue par l'expert immobilier est celle de la méthode par capitalisation du revenu, à l'exception du bien situé à Bordeaux qui est évalué par une méthode dite de comparaison, la valeur retenue étant celle du bien libre de toute occupation, vendu lot par lot (à la découpe) et hors droits et frais d'actes.

Le choix de la méthode d'évaluation du bien de Bordeaux est expliqué par le fait que les loyers des lots de Bordeaux sont en dessous de ceux du marché (du fait de l'ancienneté des locataires) et que donc une valorisation par capitalisation sous-évaluerait les biens par rapport au reste du marché.

Évènements post-clôture

Néant.

Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

Valeurs bilantielles : il s'agit des versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir l'intégralité du prix de revient des programmes immobiliers.

Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession espérable, évalué par un expert immobilier en 2022, une fois les travaux totalement achevés.

► Terrains et constructions locatives

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

En k€	Date acquisition	2021		2022	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Avignon	12/2011	1 790	1 100	1 790	1 070
Bordeaux	09/2012	3 919	3 600	3 919	3 600
Chalon	12/2012	927	560	927	540
Colmar	12/2012	1 990	1 100	1 990	1 100
Dijon	12/2011	1 147	890	1 147	890
Pau	12/2011 12/2012	4 792	3 480	4 792	3 510
Toulon	12/2012	834	600	834	570
TOTAL		15 399	11 330	15 399	11 280

Conformément au Plan comptable applicable aux SCPI, il n'y a pas lieu de comptabiliser une dépréciation même en cas de valeur vénale inférieure à la valeur comptable.



Locataires et comptes rattachés

Les créances locataires sont constituées par :

En k€	Total	À moins d'un an	À plus d'un an
Locataires	9	9	
Locataires douteux ou litigieux	19	19	
Dépréciation des créances locataires	-9	-9	
Créances sur gestionnaires immobiliers	30	30	0
Créances locataires et comptes rattachés	48	48	

En 2022, la dotation pour créances douteuses s'élève à -9k € et la reprise s'élève à 2k €.

Autres Créances

Les autres créances sont constituées par :

En k€	Total	À moins d'un an	À plus d'un an
Créances sur syndic	0	0	
Autres produits à recevoir	0	0	
État produit à recevoir	1,8	1,8	0
Autres créances	1,8	1,8	

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 133 k€ de disponibilités en banque, ainsi que 250 k€ de placement sur un compte à terme.

Capitaux propres

► Souscription des parts

Le capital social est composé de 3 633 parts de 4 240 € de valeur nominale, après réduction du capital en 2016.

	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	15 403 920	-	-	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	4 678	249	-	4 927
Résultat	145 569	128 476	145 569	128 476
TOTAL	15 751 603	128 725	145 569	15 734 759

145 320 € de dividendes ont été versés, conformément à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'approbation des comptes 2021.

Dettes

Elles sont constituées par :

En k€	À moins d'un an	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans
DETTES FINANCIÈRES	40	-	-
dont cautionnements reçus	26	-	-
dont associés - dividendes à payer	13	-	-
dont intérêts courus non échus	1	-	-
dont dépôts de garantie locataires	0	-	-
DETTES D'EXPLOITATION	58	-	-
dont dettes fournisseurs	13	-	-
dont clients créditeurs	2	-	-
dont fournisseurs factures non parvenues	34	-	-
dont dettes fiscales	5	-	-
dont autres dettes	4	-	-
DETTES DIVERSES	0	-	-
dont autres impôts et taxes	0	-	-



Prélèvements sur primes d'émission

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

en k€	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2011	535	-
Commission de souscription 2011	-	517
Prime d'émission 2012	1 927	-
Commission de souscription 2012	-	1 747
Solde de la prime d'émission à fin 2022	197	-

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2022.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2022 ressort à 128 k€.

État de l'actif immobilisé

En k€	31/12/2021	Entrées	Sorties	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	15 399	-	-	15 399
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	15 399	-	-	15 399

Informations relatives au compte de résultat

Produits

Ils se décomposent de la manière suivante :

En €	Avignon	Bordeaux	Chalon	Colmar	Dijon	Pau	Toulon	Total
Loyers	32 821	110 791	8 056	35 041	46 432	113 652	17 166	363 959
Charges locataires	2 813	-2 292	442	5 477	0	6 680	856	13 975

Charges immobilières

On distingue :

Charges et taxes récupérables	42,6 k€
dont charges récupérables	42,6 k€
dont taxes récupérables	-
Travaux de gros entretien	Néant
Charges d'entretien du patrimoine locatif	22,6 k€
Dotation aux provisions pour créances douteuses	-8 k€
Autres charges immobilières	78,6 k€
dont taxes non récupérables	55 k€
dont assurances	10 k€
dont honoraires	13,6 k€

La totalité des appels de fonds a été comptabilisée en charges locatives. Il faut noter que cela ne permet pas de distinguer la partie récupérable sur les locataires de celle qui incombe au propriétaire. La ligne « charges récupérables » inclut donc la partie qui incombe au propriétaire et donc par définition non récupérable. Les documents actuellement transmis par les syndic ne permettent pas une comptabilisation plus précise.

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, durant la période de travaux de restauration des immeubles, la société de gestion sera rémunérée au minimum de 9 k€ TTC par trimestre. Par la suite, la société de gestion percevra 12 % TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. Le montant revenant à la société de gestion au titre de 2022 est de 23 k€, après déduction des honoraires de gestion facturés par les gestionnaires immobiliers.

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 58 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (20 k€), de frais voyages et déplacements des membres du conseil de surveillance (6,5 k€), de frais d'actes et de contentieux (8,4 k€), des honoraires d'expert immobilier (4,5 k€), de catalogue et imprimé (5,1 k€), de frais bancaires (2,4 k€), de jetons de présence (3 k€), ainsi que des pertes sur créances irrécouvrables (7 k€).

Résultat financier de la société

Néant

Résultat exceptionnel de la société

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2022 ressort à 4 k€. Il s'agit principalement de dégrèvement de taxes sur les locaux vacants de 2020 et d'une Taxe sur les Ordures Ménagères de 2018.

Engagements hors bilan

Néant

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier
SCPI RENOVALYS 2
C/O Advenis REIM
52 rue de Bassano
75008 PARIS

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 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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 ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.



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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnés à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

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 de 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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 civile de placement immobilier.

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.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Lyon, le 31 mars 2023

Olivier Deberdt

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier RENOVALYS 2

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Lyon, le 31 mars 2023

Olivier Deberdt

PROJET DES RÉSOLUTIONS



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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 2022, 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 2022 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

Quatrième résolution — L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution — L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022 de la manière suivante :

31/12/2022	Total	Par part
Résultat net	128 476 €	35,36 €
Report à nouveau	4 927 €	1,36 €
Total à affecter	133 403 €	36,72 €
Dividende	127 155 €	35,00 €
Report à nouveau après affectation	6 248 €	1,72 €

En conséquence, le dividende unitaire par part en pleine jouissance pour l'exercice 2022 s'élève à 35,00 €.

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 :

31/12/2022	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	15 734 758,66 €	4 331,06 €
Valeur de réalisation	11 615 441,47 €	3 197,20 €
Valeur de reconstitution	14 193 411,30 €	3 906,80 €

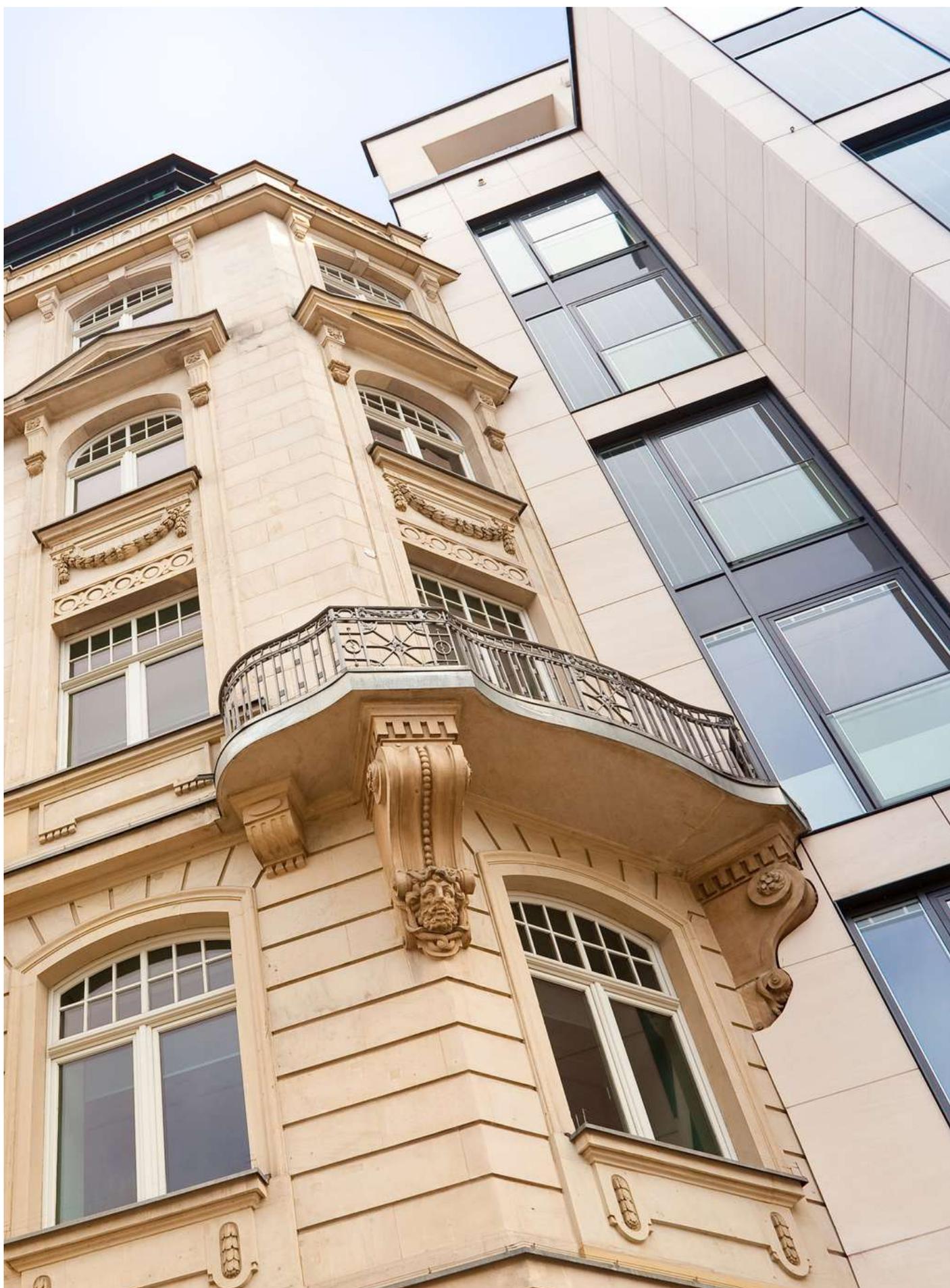
Septième résolution - Le mandat du cabinet MAZARS, commissaire aux comptes, étant arrivé à échéance, l'assemblée générale décide de renouveler le mandat du cabinet MAZARS en tant que commissaire aux comptes pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Huitième résolution - L'Assemblée Générale fixe à 5.000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Neuvième 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



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. La SCPI Renovalys 2 et sa société de gestion Advenis Real Estate Investment Management sont agréées par l'AMF.

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.

Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)

Elle promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif en immobilier.

Code Monétaire et Financier (CMF)

Le CMF regroupe les dispositions de nature législatives et réglementaires concernant les activités des professionnels de la banque, de la finance et de l'assurance.

Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG)

Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur les enjeux environnementaux dont les priorités sont la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation des ressources et de l'écosystème vivant, les enjeux sociétaux c'est-à-dire tous les enjeux ayant une dimension sociétale, dont les impacts touchent les utilisateurs finaux, de manière plus ou moins directe et enfin les enjeux de gouvernance liés à l'engagement des locataires et des parties prenantes de l'immeuble et à la gestion de l'immeuble pour améliorer ses performances ESG.

Investissement Socialement Responsable (ISR)

Cela désigne l'inclusion des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et dans la gestion des actifs. Cela nécessite de définir des indicateurs sur les trois piliers d'analyse (E, S et G) pour inclure les critères extra-financiers au même titre que les critères financiers classiques dans les choix d'investissement ainsi que de définir des indicateurs de suivi pour faire progresser les performances des actifs immobiliers.

Personnel identifié

Pour l'application des dispositions de la directive AIFM relatives à la rémunération, il convient de définir les catégories de personnel pour lesquelles une politique de rémunération adaptée doit être mise en place au regard de leur influence sur le profil de risque du FIA.

Le « personnel identifié » est celui qui « se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risque, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque du gestionnaire de FIA ou les profils de risque du FIA qu'il gère ... ».

Principe de proportionnalité

Les gestionnaires de FIA doivent se conformer aux exigences de la directive AIFM relatives à la rémunération d'une manière appropriée à sa taille, à son organisation interne ainsi qu'à la nature, l'étendue et la complexité de ses activités. Ainsi, certaines exigences sont susceptibles de ne pas être appliquées au regard du principe de proportionnalité. A ce titre, si un AIFM juge que la non-application des exigences éligibles aux principes de proportionnalité est appropriée, il devra être à même de justifier au régulateur, et ce pour chaque exigence qu'il a choisie de ne pas appliquer, les raisons de ce choix.



Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation

Il établit des règles harmonisées sur la transparence à appliquer par les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et les incidences négatives en matière de durabilité dans leurs processus de décision (investissement ou conseil), et la fourniture d'informations en matière de durabilité sur les produits financiers (article 1 dudit Règlement).

Risque en matière de durabilité ou « Sustainability Risks » (SR)

Le risque de durabilité est un risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).

Taux d'occupation physique (TOP) et financier (TOF) de la SCPI

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

Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés y compris les indemnités compensatrices de loyers ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée, pour la période considérée.

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



Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de Bassano – 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris 833 409 899
www.advenis-reim.com

SCPI Renovalys 2
RCS Paris 529 995 003
Visa AMF n° 18-18 du 24 juillet 2018
Notice publiée au BALO le 03/08/2018