



# SCPI Renovalys 2

**Rapport annuel**

2024

# Sommaire



PARTIE 1  
Page 3

## Renovalys 2 en bref



PARTIE 2  
Page 6

## Le marché immobilier en 2024



PARTIE 3  
Page 9

## Rapport de la société de gestion



PARTIE 4  
Page 26

## Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 5  
Page 28

## Comptes annuels de la SCPI



PARTIE 6  
Page 39

## Rapport du Commissaire aux comptes



PARTIE 7  
Page 43

## Projet de résolutions



PARTIE 8  
Page 45

## Glossaire

PARTIE  
1



## **Renovalys 2 en bref**

## LA SCPI AU 31/12/2024

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	30 janvier 2029
Capital social au 31/12/2024	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 <sup>(*)</sup>	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 <sup>(\*)</sup> 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

#### Forvis 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

69006 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

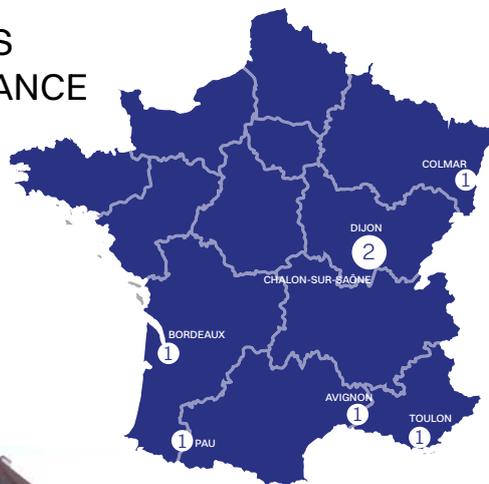
Monsieur Thierry GONTARD

Monsieur Christian NEUSCH

<sup>(\*)</sup> Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## PATRIMOINE AU 31/12/2024

### 7 ACTIFS EN FRANCE



BORDEAUX



TOULON



DIJON



AVIGNON



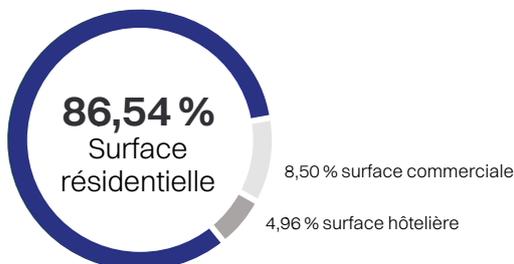
COLMAR



PAU



CHALON-SUR-SAÛNE



**7**  
IMMEUBLES

**44**  
LOTS  
D'HABITATION

**5**  
COMMERCES

**3 176 m<sup>2</sup>**  
SURFACE HABITABLE  
LOI BOUTIN (\*)

PARTIE

2

# Le marché immobilier en 2024

Bordeaux



## ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2024 PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

*L'analyse produite appartient à la société de gestion et repose sur ses hypothèses. Les informations diffusées dans cette partie ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.*

Chers associés,

En 2024, le marché immobilier français poursuit son ajustement, prolongeant la tendance baissière initiée en 2023. Après une période de croissance soutenue pendant plusieurs années, le secteur connaît une diminution marquée des volumes de transactions, ainsi qu'un recul généralisé des prix sur l'ensemble du territoire. Selon les Notaires de France, 780 000 transactions de logements anciens ont été réalisées à fin septembre 2024, contre 935 000 un an plus tôt, soit une diminution de près de 17 % sur 12 mois. Dans un contexte d'instabilité économique qui a marqué l'année 2024 et avec des taux d'intérêt particulièrement élevés (malgré la baisse des taux directeurs de la BCE au cours de l'année, passant de 4 % en janvier à 3 % en décembre), les conditions d'emprunt restent strictes. Selon l'Observatoire Crédit Logement, après un pic à 4,20 % en décembre 2023, le taux moyen des crédits immobiliers a reculé à 3,32 % en décembre 2024, favorisant un regain d'intérêt pour l'achat immobilier. Toutefois, cette baisse ne compense pas la flambée des taux de crédit observée depuis 2022. Les propriétaires restent réticents à céder leurs biens et donc renoncer aux conditions avantageuses obtenues précédemment, freinant ainsi la mobilité du marché.

### Marché de l'immobilier en 2024

La baisse des volumes de transactions accompagne un repli des prix sur l'ensemble du territoire. À l'échelle nationale et selon les Notaires de France, l'indice des prix des appartements anciens affiche une diminution de 3,9 % en un an. Toutefois, la dynamique reste contrastée selon les régions. En Île-de-France et selon l'Insee, la baisse des prix s'accélère avec une chute de 5,3 % sur un an au troisième trimestre 2024. En région, la baisse est plus modérée, s'établissant à 3,4 % sur un an en septembre 2024. Dans les grandes villes, la correction des prix est plus marquée avec -6,7 % à Paris, -7,5 % à Bordeaux, -8,6 % à Lyon et -9,2 % à Nantes. Seule Nice échappe à cette tendance avec des prix stabilisés sur un an.

## NOTRE ANALYSE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR 2024

L'offre de logements à louer a poursuivi son repli avec une diminution de 8,6 % (selon Meilleurs agents) entre octobre 2023 et octobre 2024. Cette pénurie est particulièrement marquée sur le segment des logements loués non meublés. En effet, ces derniers représentent 62 % de l'offre locative, mais leur nombre a chuté de 11,7 % en un an. À l'inverse, l'offre de logements meublés (38 % du total) progresse de 7,7 %. Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, les appartements présentant un DPE G ne peuvent plus être proposés à la location, ceux-ci représentent 755 000 logements selon les estimations de l'ADEME, contribuant à la contraction de l'offre de biens à louer.

Cette contraction de l'offre, couplée à une demande qui s'est accrue de 45 % sur trois ans favorise une hausse continue des loyers. Sur un an, les loyers ont progressé de 4 %, une augmentation supérieure au rythme de l'inflation (estimée à 1,6 % en 2024). La hausse des loyers est alimentée par la part croissante de logements meublés mis en location (loués généralement 20 % plus cher à surface égale).

**Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. La liquidité est limitée.**

Malgré ce repli des prix, le marché immobilier reste contraint par des niveaux encore élevés et un accès au crédit toujours restreint, limitant la reprise des transactions. Sur la base d'une mensualité de 800 €/mois sur 20 ans, un ménage moyen peut aujourd'hui financer 55 m<sup>2</sup> pour un appartement ancien (+1 m<sup>2</sup> sur un an). Cette tendance reste mesurée en comparaison au recul marquant de 2022, où la perte de pouvoir d'achat atteignait 6 à 10 m<sup>2</sup> dans certaines grandes villes.

### Focus sur Renovalys 2

L'évolution des prix des appartements varie selon les villes du patrimoine de la SCPI. D'après Meilleurs Agents, Bordeaux enregistre une légère hausse de 0,7 % sur un an en février 2025, tandis que Pau connaît une baisse marginale de 0,2 % et Avignon une diminution plus marquée de 3,4 %.

### Le marché des SCPI en France

En 2024, la collecte brute des SCPI a atteint 4,7 milliards €, marquant une baisse de 38 % par rapport à 2023. Toutefois, une rupture de tendance s'est opérée au quatrième trimestre, avec une collecte en hausse de 24 % par rapport à la même période en 2023, suggérant un regain d'intérêt des investisseurs.

La répartition de la collecte en 2024 reste marquée par la prédominance des SCPI diversifiées.

Les secteurs qui se distinguent et qui sont recherchés par les investisseurs sont :

- Les SCPI diversifiées, qui représentent 68 % de la collecte (bien qu'elles ne constituent que 20 % des SCPI en nombre) ;
- Les SCPI bureaux, qui ont capté 14 % de la collecte ;
- Les SCPI santé et éducation, représentant 7 % des souscriptions ;
- Les SCPI logistique et les locaux d'activité, qui ont rassemblé 5 % de la collecte.

Toutefois, certaines grandes villes enregistrent un ralentissement de la demande locative, avec des baisses de 14,1 % à Bordeaux, 11,6 % à Nantes, 10,9 % à Nice et 10,6 % à Lyon. À l'inverse, Montpellier, Toulouse et Strasbourg affichent toujours une hausse du nombre de candidats à la location allant jusqu'à 4,6 %.

L'investissement locatif a poursuivi son déclin en 2024. Il ne représente plus que 25,5 % des transactions immobilières, un niveau inédit depuis 2018 et en forte baisse par rapport aux 30,6 % enregistrés en 2021 selon Century 21. Cette tendance s'explique par un environnement devenu moins favorable aux investisseurs, marqué par une hausse des coûts d'emprunt et de difficulté d'accès au crédit, ainsi que des obligations réglementaires croissantes en matière de rénovation énergétique. Confrontés à une rentabilité en recul et à des conditions de financement plus contraignantes, de nombreux ménages ont recentré leurs priorités sur l'achat de leur résidence principale, délaissant progressivement l'investissement locatif. La stabilisation progressive de l'inflation a permis aux ménages de réduire leurs dépenses contraintes, renforçant ainsi leur capacité d'épargne et leur capacité d'apport personnel.

Compte tenu de ces éléments, nous pensons que la rareté des produits locatifs de qualité permettra de soutenir un bon niveau de remplissage de notre parc locatif. A moyen terme, ce parc pourra soutenir la demande d'investisseurs recherchant des appartements pour achat puis location.

## BILAN DE L'ACTIVITE 2024 POUR LA SCPI RENOVALYS 2

Malgré un travail d'asset management proactif la SCPI Renovalys 2 voit son Taux d'Occupation Financier<sup>(1)</sup> légèrement baisser en cette année 2024 (avec un taux de 89.41 % sur l'année). Le montant des loyers facturés est d'ailleurs légèrement inférieur à celui de l'année 2023. Au 31 décembre 2024, onze lots sont vacants : deux à Avignon, un à Bordeaux, quatre à Chalon-sur-Saône, deux à Colmar, et deux à Toulon. Le résultat de la SCPI diminue par rapport à l'année précédente, notamment en raison de l'arrêt inopiné de l'activité du gestionnaire locatif de l'immeuble de Pau, sans en informer la SCPI, ni régler les dernières sommes dues à la SCPI.



**Jean-François CHAURY**  
Directeur Général  
d'Advenis REIM



**Pierre-Simon CREO**  
Gérant de la SCPI  
Renovalys 2



L'immeuble sur cette illustration ne fait pas partie du patrimoine de la SCPI mais du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM

### Sources :

Notaires de France « Conférence de presse immobilière nationale » du 16/12/2024, Notaires de France « Note de conjoncture immobilière n°65 » du 30/10/2024, ASPIM « Collecte et performance des fonds immobiliers grand public en 2024 » du 07/02/2025, Guy Hocquet « Marché locatif immobilier 2024 » du 22/11/2024, L'observatoire Crédit Logement (CSA) « Janvier 2025 » du 21/02/2025, L'Insee « Au troisième trimestre 2024, les prix des logements anciens sont quasi stables » du 28/11/2024, Meilleurs agents « Bilan d'un marché locatif 2024 complètement bloqué ! » du 31/10/2024, Century 21 « Bilan Century 21 France: marché immobilier ancien » du 07/01/2025, Banque de France « les taux directeurs de la Banque centrale européenne » du 31/01/2025, Meilleurs Agents « Prix immobilier » du 21/02/2025.

<sup>(1)</sup> 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 louée, pour la période considérée.

**Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. La liquidité est limitée.**

PARTIE  
3

# 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<sup>ème</sup> 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 31/12/2024 (nominal <sup>(\*)</sup>: 4 240 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
15 403 920 €	3 633	603

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 2024.

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 sur le marché secondaire 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 décembre 2024, 52 parts étaient proposées à la vente pour un prix moyen de 2 635 €. La SCPI a enregistré des transactions sur 7 parts sur le marché secondaire en 2024.



<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## 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 Renovalys 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.

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.

#### Bordeaux



160-162 cours Victor Hugo



9 rue a Change

#### 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.

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

#### Colmar



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 habitable loi Boutin (*) (m <sup>2</sup> )	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition du foncier (k€ droits inclus)	Prix des travaux engagés (k€)	Prix de revient (k€ / m <sup>2</sup> )
Avignon (9 rue Arc de l'Agneau)	6	344	100 %	920	870	5,2
Bordeaux (160-162 cours Victor Hugo)	10	873	100 %	1 806	2 113	4,5
Chalon-sur-Saône (9 rue au Change)	4	197	100 %	312	615	4,7
Colmar (4 Grand Rue)	6	364	100 %	963	1 027	5,5
Dijon (3-5 rue Turgot)	4	157	100 %	448	700	7,3
Pau (6 rue O'Quin)	15	1 097	100 %	1 810	2 982	4,4
Toulon (24 rue Augustin Daumas)	4	144	100 %	815	19	5,8
<b>TOTAL</b>	<b>49</b>	<b>3 176</b>	<b>-</b>	<b>7 074</b>	<b>8 326</b>	<b>4,8</b>

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

### Répartition du patrimoine immobilier

Conformément à son objet et à sa politique d'investissement, le patrimoine de la SCPI Renoyalys 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 décembre 2024, en % des valeurs vénales :

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Hôtellerie	Total
Paris / Île-de-France	-	-	-	-
Régions	82,48 %	10,13 %	7,39 %	100,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>82,48 %</b>	<b>10,13 %</b>	<b>7,39 %</b>	<b>100,00 %</b>

### 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



## GESTION LOCATIVE

### Situation locative

Au 31 décembre 2024, sur les 49 lots détenus par la SCPI, 11 lots étaient vacants (4 lots à Chalon-sur-Saone dû à l'incendie, 2 lots à Colmar, 2 lots à Avignon, 1 lot à Bordeaux, 2 lots à Toulon).

À cette date, le taux d'occupation physique TOP <sup>(1)</sup> du patrimoine était de 81.99 % et le taux d'occupation financier annuel 2024 <sup>(2)</sup> était de 89.41 %.

A la suite de la perception des indemnités sur perte de loyers de la part de l'assurance de la copropriété de Chalon-sur-Saone, nous avons réintégré les loyers de Chalon dans le calcul du TOF.

Évolution du TOF <sup>(2)</sup> moyen annuel (en %)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	87,12 %	89,88 %	86,00 %	95,18 %	91,71 %	94,19 %	89,41 %



#### TOF

- Locaux occupés : 89,41 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 10,59 %

Évolution du TOP <sup>(1)</sup>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	88,27 %	88,21 %	83,12 %	92,97 %	86,97 %	86,37 %	81,99 %

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 facturés

La situation locative des biens a permis de facturer 341 313 € de loyers en 2024, contre 375 295 € en 2023 (soit une diminution de 9,05 % en un an).

### Répartition des revenus locatifs 2024



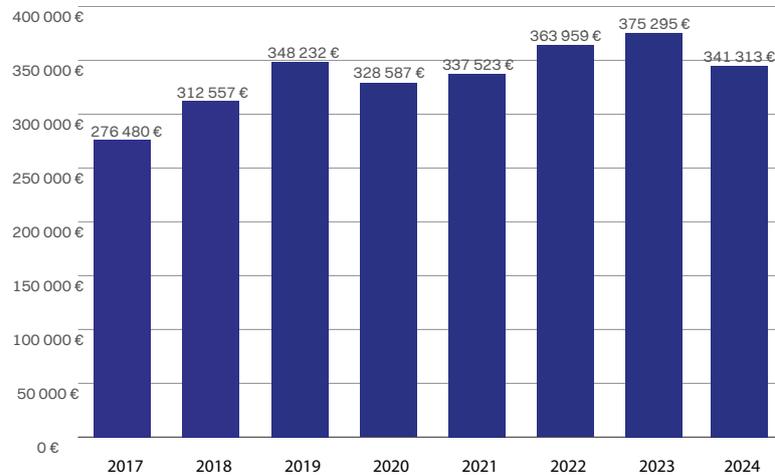
### Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs.

<sup>(1)</sup> 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 mais pas les surfaces extérieures ni les parkings).

<sup>(2)</sup> 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 louée, pour la période considérée. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié en 2022 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).

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

### Évolution des loyers au cours des derniers exercices



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

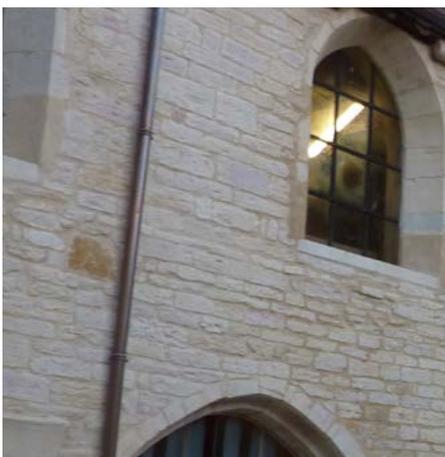
### État des impayés et provisions pour créances douteuses

Le total des créances locatives au 31 décembre 2024 est de 89 k€ dont 54 k€ sont classées en créances douteuses. Les provisions pour créances douteuses sont constituées en cas de loyers impayés dont le recouvrement est incertain. Une provision a ainsi été comptabilisé sur l'exercice 2024 pour 31 k€.

### PERSPECTIVES POUR 2025

Pour 2025, l'objectif est de poursuivre le travail de la SCPI sur les taux d'occupation physique (\*) et financier (\*). Les conséquences du contexte actuel, avec la hausse brutale des taux d'intérêts, auraient tendance à bénéficier aux propriétaires bailleurs. Cependant, elles impliquent un risque d'augmentation des impayés, la SCPI restera vigilante sur ce point en 2025.

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



## RÉSULTATS FINANCIERS

### Commentaires relatifs aux résultats

En 2024, la SCPI Renovalys 2 a facturé 341 313 € de loyers et a perçu 17 474 € de produits financiers pour les placements d'excédents de trésorerie sur des comptes rémunérés.

Les principaux postes de charges immobilières ont été constitués des taxes foncières et locatives (61,7 k€), des honoraires de gestion versés à la société de gestion ainsi qu'aux administrateurs de biens (40,2 k€), des honoraires commerciaux (33,5 k€), des charges d'entretien du patrimoine locatif (88,0 k€) et des assurances multirisques (3,8 k€).

Les diverses charges d'exploitation, soit 42,5 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (23,2 k€), des honoraires d'expert immobilier (5,4 k€), de frais postaux (7,6 k€), et de frais d'actes et de contentieux (6,6 k€).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 123 321 €. Rapporté à une part, il représente 33,94 €.



## Distribution 2024

31/12/2024	Total	Par part
<b>Résultat net</b>	<b>123 320,79 €</b>	<b>33,94 €</b>
Report à nouveau <sup>(*)</sup>	57 077,67 €	15,71 €
<b>Total distribuable</b>	<b>180 398,46 €</b>	<b>49,66 €</b>
Dividende <sup>(*)</sup>	145 320,00 €	40,00 €
<b>Report à nouveau <sup>(*)</sup> après affectation</b>	<b>35 078,46€</b>	<b>9,66 €</b>

En conséquence, le dividende unitaire par part en pleine jouissance pour l'exercice 2024 s'élève à 40,00 euros (montant incluant 4,81 € par part de revenus financiers).

Des prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers sont appliqués pour chaque associé selon son régime fiscal propre.

## Évolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

€/Part	2012	2013	2014	2015	2016 <sup>(1)</sup>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat courant	-23,00	-30,00	-3,00	18,00	27,95	35,11	42,72	52,01	42,62	40,07	35,36	56,99	33,94
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	1,72	15,71
Dividendes bruts <sup>(*)</sup> distribués	-	-	-	-	40,00	45,00	43,00	50,00	45,00	40,00	35,00	43,00	40,00
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	15,71	9,66

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(\*)</sup> Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

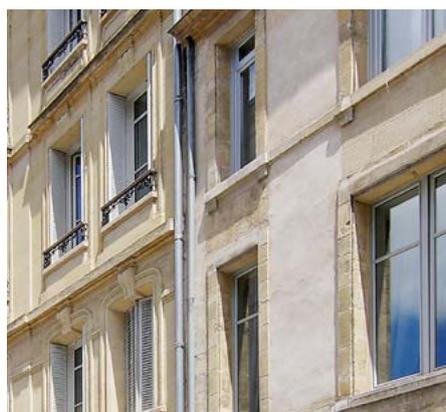
**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est très limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).**



### 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 décembre 2024 par date d'échéance.

	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				< 90 jours	> 90 jours	délais conventionnels
<b>Dettes courantes</b>	2023	5 646 €	5 646 €	-	-	-
	2024	3 €	-	-	3 €	-
<b>Dettes litigieuses</b>	2023	-	-	-	-	-
	2024	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	2023	5 646 €	5 646 €	-	-	-
	2024	3 €	-	-	3 €	-



**Tableau d'emploi des fonds**

Nature (en €)	Total au 31/12/2023	Mouvement de l'exercice	Total au 31/12/2024
+ Fonds collectés	18 083 550	-	18 083 550
- Achats d'immeubles	-6 554 518	-	-6 554 518
- Immobilisations en cours	-8 810 655	-	-8 810 655
- Engagements sur constructions	-	-	-
- Cessions d'immeubles	-	-	-
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-2 264 214	-	-2 264 214
- Autres immobilisations corporelles	-	-	-
- Autres immobilisations incorporelles	-	-	-
SOLDE	454 163	-	454 163

**Évolution du capital**

Date de création : 2011 ; nominal <sup>(1)</sup> 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 € <sup>(1)</sup>	-	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	-	-
2023	15 403 920 €	-	3 633	595	-	-
2024	15 403 920 €	-	3 633	599	-	-

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

En conformité avec son contrat, l'expert réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations notamment de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en arbitrando la valeur vénale des actifs selon deux méthodes :

- Méthode par comparaison,
- Méthode par le revenu.

La valeur d'expertise globale des actifs détenus par la SCPI Renoyalys 2 s'élève à 10 690 000 € au 31 décembre 2024.

La méthode par capitalisation avec le revenu été retenue pour tous les actifs, à l'exception de Bordeaux et de Chalon-sur-Saône, qui ont été évalués en utilisant la méthode par la comparaison avec abattement.

### 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 2024.

Valeur comptable	2024
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	15 400 636,62 €
Valeur nette des autres actifs	381 117,68 €
<b>VALEUR COMPTABLE (*)</b>	<b>15 781 754,30 €</b>
Soit pour une part	4 344,00 €

La valeur comptable de la SCPI Renoyalys 2 s'établit à 15 781 754,30 euros, soit 4 344,00 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	2024
Valeur vénale (*)	10 690 000,00 €
Valeur nette des autres actifs	381 117,68 €
<b>VALEUR DE RÉALISATION (*)</b>	<b>11 071 117,68 €</b>
Soit pour une part	3 047,38 €

La valeur de réalisation de la SCPI Renoyalys 2 s'établit à 11 071 117,68 euros, soit 3 047,38 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	2024
Valeur de réalisation (*)	11 071 117,68 €
Frais d'acquisition	748 300,00 €
Commission de souscription	1 703 943,51 €
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION (*)</b>	<b>13 523 361,19 €</b>
Soit pour une part	3 722,37 €

La valeur de reconstitution de la SCPI Renoyalys 2 s'établit à 13 523 361,19 euros, soit 3 722,37 euros par part.

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

## Évolution des valeurs de réalisation <sup>(\*)</sup> et de reconstitution <sup>(\*)</sup>

Valeurs	2023	Soit par part	2024	Soit par part
Valeur de réalisation <sup>(*)</sup>	11 424 015,89 €	3 144,51 €	11 071 117,68 €	3 047,38 €
Valeur de reconstitution <sup>(*)</sup>	13 952 764,18 €	3 840,56 €	13 523 361,19 €	3 722,37 €

Les valeurs de réalisation et de reconstitution ont diminué de 3,09 % et 3,08 % respectivement en un an.

## IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Au 31 décembre 2024, la valeur indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2025 est de 2 887,05 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 et varient selon le pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

## RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2024, la SCPI Renovalys 2 a versé ou provisionné des honoraires et commissions dus à différentes entités du groupe Advenis :

**Advenis Real Estate Investment Management** : 19 814,52 € au titre de la commission de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens). 360 € ont été versés au titre de commissions de cession de parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente payé au titre de l'exercice 2024.

**Advenis Property et Facility Management** : 15 568,95 € 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 <sup>(\*)</sup> sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2024, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 22 collaborateurs fin 2024, se sont élevées à 1 519 432 € se décomposant en :

- 1 369 543 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 759 623 € versés à l'ensemble du personnel identifié <sup>(\*)</sup>, soit 8 collaborateurs fin 2024
- 149 889 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 123 943 € versés à 8 collaborateurs du personnel identifié <sup>(\*)</sup>

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 REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs. La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité <sup>(\*)</sup> pour l'ensemble du personnel identifié <sup>(\*)</sup> (dirigeants responsables (au sens de l'AMF <sup>(\*)</sup>) 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 200.000 € nets.

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

## DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

### Les sources réglementaires

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF)<sup>(\*)</sup>, 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<sup>(\*)</sup> (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code Monétaire et Financier<sup>(\*)</sup>, 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)<sup>(\*)</sup> 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 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 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.

<sup>(\*)</sup> 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 2<sup>ème</sup> niveau réalisé par le service conformité sous la responsabilité de la RCCI, vérifie le respect de la réglementation et des règles professionnelles ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de 1er niveau. Il couvre à la fois des contrôles fonctionnels s'exerçant sur des matières comme la comptabilité, la gestion des associés, la gestion technique, la gestion immobilière et des contrôles purement réglementaires (lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme);
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission d'adopter une focale objective sur l'adéquation et l'efficacité des mécanismes et dispositifs de contrôle existants. Ce contrôle vise à formuler des recommandations à adopter et à vérifier le respect des recommandations précédemment émises. Il fait l'objet d'un rapport annuel à destination des dirigeants de la SGP;
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

Les contrôles périodiques sont assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

### Origines et Provenances des fonds

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Advenis REIM reste vigilante sur l'origine, 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 risques

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 <sup>(\*)</sup> :** la SCPI Renovalys 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 » <sup>(\*)</sup>). 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.

<sup>(\*)</sup> 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, à la Responsable de la Conformité, laquelle 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](http://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 Fonds d'Investissement Alternatifs (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](mailto: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 26 novembre 2024 afin d'examiner l'évolution de votre SCPI, ainsi que le 24 mars 2025 pour préparer l'assemblée générale de mai 2025.

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 341 313 € de loyers en 2024, contre 375 295 € en 2023, soit une diminution de 9,05 % 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 2024**

Les travaux de l'immeuble de Chalon-sur-Saône apparaissent en charge au compte de résultat. Ils sont comptabilisés au fur et à mesure de la réception des factures.

En 2024, le montant des Produits Constatés d'Avance s'élève à 119 698€.

Les produits constatés d'avance correspondent à une indemnité d'assurance pour des travaux non encore réalisés.

Les travaux réglés sur l'exercice 2024 s'élèvent à 49 496€ et sont répartis entre le poste « Charges d'entretien du patrimoine locatif » et « Autres charges immobilières ».

Le résultat net de l'exercice s'est ainsi établi à 123 321 €. Rapporté à une part, il a représenté 33,94 € contre 56,99 € en 2023.

La baisse du résultat net de la SCPI, passant de 207 049€ en 2023 à 123 321€ en 2024, s'explique principalement par les évolutions suivantes :

- Une baisse des produits immobiliers : Conséquence de l'arrêt de l'activité du gestionnaire de l'immeuble de Pau, et de la baisse des charges facturées après avoir été augmentée par des régularisations de charges importantes en 2023. La SCPI a missionné un avocat et est en cours de procédure pour recouvrer ses loyers.
- Une hausse des charges immobilières : La hausse du poste « Charges d'entretien du patrimoine locatif » s'explique par une hausse des travaux réalisés sur le patrimoine.

Le conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de distribuer un dividende de 40 € par part au titre de 2024. Cette distribution permet de porter le report à nouveau à 9,66 € par part afin de pouvoir faire face à de futurs travaux impactant le résultat.

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**

PARTIE



# Comptes annuels de la SCPI

## ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en euros)	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	15 400 637	10 690 000	15 400 637	11 010 000
Immobilisations en cours				
Total	15 400 637	10 690 000	15 400 637	11 010 000
<b>Charges à répartir</b>				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Total	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Total	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>15 400 637</b>	<b>10 690 000</b>	<b>15 400 637</b>	<b>11 010 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières</b>				
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	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

État du patrimoine (en euros)	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs d'exploitation</b>				
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	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	109 240	109 240	95 186	95 186
Autres créances	1 631	1 631	2 045	2 045
Provisions pour dépréciation des créances	-31 000	-31 000	-26 557	-26 557
Total	79 871	79 871	70 674	70 674
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	513 784	513 784	435 565	435 565
Total	513 784	513 784	435 565	435 565
<b>TOTAL III</b>	<b>593 654</b>	<b>593 654</b>	<b>506 238</b>	<b>506 238</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-43 713	-43 713	-38 404	-38 404
Dettes d'exploitation	-49 126	-49 126	-53 819	-53 819
Dettes diverses				
Total	-92 839	-92 839	-92 222	-92 222
<b>TOTAL IV</b>	<b>-92 839</b>	<b>-92 839</b>	<b>-92 222</b>	<b>-92 222</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
<b>Comptes de régularisations</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	-119 698	-119 698		
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
Total	-119 698	-119 698	-	-
<b>Total V</b>	<b>-119 698</b>	<b>-119 698</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>15 781 754</b>		<b>15 814 653</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>11 071 118</b>		<b>11 424 016</b>

**ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

En €	Situation d'ouverture	Affectation 2024	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	15 403 920			15 403 920
Capital en cours de souscription				
<b>Total</b>	<b>15 403 920</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 403 920</b>
<b>PRIMES D'EMISSION</b>				
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
<b>Total</b>	<b>197 436</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>197 436</b>
<b>ECARTS D'ÉVALUATION</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>REPORT A NOUVEAU <sup>(*)</sup></b>	<b>6 248</b>	<b>50 830</b>	<b>-</b>	<b>57 078</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	207 049	-207 049	123 321	123 321
Acomptes sur distribution				
<b>Total</b>	<b>207 049</b>	<b>-207 049</b>	<b>123 321</b>	<b>123 321</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>15 814 653</b>	<b>-156 219</b>	<b>123 321</b>	<b>15 781 754</b>

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

## COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Exercice 2024	Exercice 2023
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	341 313	375 295
Charges facturées	26 933	40 817
Produits de participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions pour créances locatives	4 786	327
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>373 031</b>	<b>416 439</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Appels de fonds copropriété et charges locatives	46 194	40 552
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	87 978	11 657
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dotations aux provisions pour créances locatives	9 229	17 743
Autres charges immobilières	98 996	76 674
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>242 397</b>	<b>146 626</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>130 634</b>	<b>269 813</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	64 683	20 086
Reprise de provision pour créances douteuses		
Autres produits	246	42
<b>TOTAL I AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>64 929</b>	<b>20 128</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion et honoraires administrateurs de biens	40 225	40 474
Commission de souscription		
Frais d'acquisitions		
Diverses charges d'exploitation	49 491	50 979
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Autres charges	1	-1
<b>TOTAL II AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>89 716</b>	<b>91 452</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-24 787</b>	<b>-71 324</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	17 474	8 560
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>17 474</b>	<b>8 560</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>17 474</b>	<b>8 560</b>

En €	Exercice 2024	Exercice 2023
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels		
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>123 321</b>	<b>207 049</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2024

### Principes et méthodes comptables

#### Changement de méthode

Néant.

#### Evènements significatifs de l'exercice

Le gestionnaire locatif de l'immeuble de Pau a cessé son activité sans en informer la SCPI et sans avoir restitué à la SCPI les derniers loyers réglés par les locataires. La SCPI a missionné un avocat et est en cours de procédure pour recouvrer ses loyers. Par ailleurs, les travaux sur l'immeuble de Pau sont en cours. Le maître d'oeuvre a signalé aux copropriétaires qu'un colombage, dont l'état a été découvert grâce aux travaux, s'est relevé être en mauvais état. Celui-ci sera démoli et reconstruit. Le nouveau calendrier de fin des travaux n'a pas encore été communiqué. Compte tenu de l'absence de corrélation avec l'incendie, les travaux de reconstruction de ce colombage seront à la charge de la SCPI.

La SCPI a perçu au cours de l'année 2024 les indemnités de pertes de loyers de 15 k€ au titre du second semestre 2023 jusqu'à fin février 2024.

En complément de cette indemnité, la SCPI a aussi perçu des indemnités pour les dommages subis à l'immeuble pour 169.4 k€.

#### 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 2024. 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 des biens situés à Bordeaux et à Chalon qui sont évalués par une méthode dite de comparaison, les valeurs retenues étant celles des biens libres de toute occupation, vendus en bloc hors droits et frais d'actes.

Le choix de la méthode d'évaluation des biens de Bordeaux et de Chalon est expliqué par le fait que les loyers des lots de Bordeaux et Chalon 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 sept programmes immobiliers.

Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession espérable, évalué par un expert immobilier en 2024, 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	2023		2024	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Avignon	12/2011	1 790	1 050	1 790	1 040
Bordeaux	09/2012	3 919	3 600	3 919	3 500
Chalon	12/2012	927	520	927	530
Colmar	12/2012	1 990	1 000	1 990	950
Dijon	12/2011	1 148	840	1 148	790
Pau	12/2011 12/2012	4 792	3 440	4 792	3 330
Toulon	12/2012	834	560	834	550
<b>TOTAL</b>		<b>15 401</b>	<b>11 010</b>	<b>15 401</b>	<b>10 690</b>

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	26	26	-
Locataires factures à établir	10	10	-
Locataires douteux ou litigieux	54	54	-
Dépréciation des créances locataires	-31	-31	-
Créances sur gestionnaires immobiliers	20	20	-
<b>CREANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>-</b>

En 2024, la dotation pour créances douteuses s'élève à 9,2 k€ et la reprise s'élève à 4,8 k€ soit une dotation nette de 4,4 k€ sur l'exercice. La provision pour créances douteuses s'élève ainsi à 31 k€ au 31 décembre 2024.

### Autres Créances

Les autres créances sont constituées par :

En k€	Total	À moins d'un an	À plus d'un an
Fournisseurs débiteurs	1	1	-
Créances sur syndic	0	0	-
Etat produit à recevoir	-	-	-
Autres créances	1	1	-
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>

### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 263,8 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 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 633</b>	<b>4 240€</b>	<b>15 403 920 €</b>

### 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 <sup>(1)</sup>	6 248	50 830	-	57 078
Résultat	207 049	123 321	207 049	123 321
<b>TOTAL</b>	<b>15 814 653</b>	<b>174 151</b>	<b>207 049</b>	<b>15 781 754</b>

156 219 € de dividendes ont été versés, conformément à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'approbation des comptes 2023.

### Dettes

Elles sont constituées par :

En k€	À moins d'un an	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	-
dont cautionnements reçus	23	23	-
dont associés - dividendes à payer	20	20	-
dont intérêts courus non échus	0	0	-
dont dépôts de garantie locataires	-	-	-
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	-
dont dettes fournisseurs	0	0	-
dont clients créditeurs	11	11	-
dont fournisseurs factures non parvenues	29	29	-
dont dettes fiscales	5	5	-
dont autres dettes	4	4	-
<b>DETTES DIVERSES</b>	-	-	-
dont autres impôts et taxes	-	-	-

<sup>(1)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

### 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 2023	197	-

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2024.

### Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à 123,3 k€.

### État de l'actif immobilisé

En k€	31/12/2023	Entrées	Sorties	31/12/2024
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	15 401	-	-	15 401
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>15 401</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 401</b>

### Informations relatives au compte de résultat

#### Produits

Ils se décomposent de la manière suivante :

En k€	Avignon	Bordeaux	Chalon	Colmar	Dijon	Pau	Toulon	Total
Loyers	32	115	-	35	51	92	16	341
Charges locataires	2	8	0	7	-	6	5	27

En 2024, le montant des Produits Constatés d'Avance s'élève à 119 697,87 €.

Ces produits constatés d'avance correspondent à une indemnité d'assurance pour des travaux non encore réalisés sur l'immeuble de Chalon.

## Charges immobilières

On distingue :

<b>Charges et taxes récupérables</b>	<b>46 k€</b>
<i>dont charges récupérables</i>	46 k€
<i>dont taxes récupérables</i>	-
<b>Travaux de gros entretien</b>	-
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>88 k€</b>
<b>Dotations aux provisions pour créances douteuses</b>	<b>9 k€</b>
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>99 k€</b>
<i>dont taxes non récupérables</i>	62 k€
<i>dont charges non récupérables</i>	37 k€

La totalité des appels de fonds ont été comptabilisés 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 syndics 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 2024 est de 19,8 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 49,5 k€ sont constituées notamment d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (23,2 k€), des frais d'expertises (5,4 k€), de frais voyages et déplacements (7,6 k€), de frais d'actes et de contentieux (1,4 k€), de catalogue et imprimé (6,5 k€), de frais bancaires (0,2 k€), ainsi que des jetons de présence (5 k€).

En 2024, le montant des transferts de charges s'élève à 64 683 €.

Les transferts de charges correspondent à des indemnités d'assurance perçues au cours de l'exercice pour l'immeuble de Chalon.

## Résultat financier de la société

Le résultat financier au 31 décembre 2024 ressort à 17,5 k€.

## Résultat exceptionnel de la société

Néant.

## Engagements hors bilan

Néant

PARTIE



## Rapports du Commissaire aux comptes

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Responsabilités de la direction 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 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.821-55 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  
Forvis Mazars  
Lyon, le 3 avril 2025

Olivier Deberdt  
Associé

## **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 avisé 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.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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  
Forvis Mazars

Lyon, le 3 avril 2025

Olivier Deberdt  
Associé



# Projet de 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 2024, 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 2024 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 2024 de la manière suivante :

31/12/2024	Total	Par part
Résultat net	123 320,79	33,94
Report à nouveau <sup>(*)</sup>	57 077,67	15,71
<b>Total distribuable</b>	<b>180 398,46</b>	<b>49,66</b>
Dividende <sup>(*)</sup>	145 320,00	40,00
<b>Report à nouveau après affectation</b>	<b>35 078,46</b>	<b>9,66</b>

En conséquence, le dividende unitaire par part en pleine jouissance pour l'exercice 2024 s'élève à 40,00 euros (montant incluant 4,81 € par part de revenus financiers).

**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 :

31/12/2024	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur comptable <sup>(*)</sup>	15 781 754,30	4 344,00
Valeur de réalisation <sup>(*)</sup>	11 071 117,68	3 047,38
Valeur de reconstitution <sup>(*)</sup>	13 523 361,19	3 722,37

**Septième résolution** - Le mandat de l'expert externe en évaluation étant arrivé à l'échéance, l'assemblée générale ordinaire prend acte de ce que la société de gestion propose de donner mandat pour une période de cinq exercices à la société VIF EXPERTISE 9 Rue de Châteaudun, 75009 Paris. Le cabinet VIF EXPERTISE est nommé en qualité d'expert externe en évaluation. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2029.

**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.

<sup>(\*)</sup> Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

PARTIE



# Glossaire

**Alternative Investment Managers Fund (AIFM)**

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

**Autorité des Marchés Financiers (AMF)**

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

**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.

**Association Syndicale Libre (ASL)**

L'ASL est une forme d'association syndicale de propriétaires. Elle permet d'effectuer en commun des travaux d'amélioration, d'entretien ou de mise en valeur des biens.

Elle est constituée afin de gérer les travaux de rénovation des immeubles. Elle a la qualité de maître d'ouvrage et à ce titre a toute faculté pour désigner les entreprises et signer les contrats et plus généralement superviser le déroulement des travaux.

**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.

**Dividendes bruts par part**

Pour une part en jouissance au 1er janvier de l'année N. Dividendes (avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versés au titre de l'année N.

**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 l'incidence substantielle de leurs activités professionnelles sur les profils de risque de la société de gestion et des FIA gérés.

**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).

**Report à nouveau de l'année**

Solde entre le résultat distribuable et le résultat distribué cumulé à celui des années précédentes divisé par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année.

**RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises)**

La Responsabilité Sociétale des Entreprises désigne la prise en compte par les entreprises, sur base volontaire, et parfois juridique, des enjeux environnementaux, sociaux, économiques et éthiques dans leurs activités.

**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).

**Surface habitable loi Boutin**

Depuis mars 2009, les superficies des locations à usage de résidence principale doivent être mesurées selon la loi Boutin. La surface habitable représente la somme totale des planchers des pièces habitables supérieures à une hauteur de 1,80 m. Sont déduites de ce calcul, les surfaces occupées par les murs, les cloisons, les escaliers, etc. D'autres éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface habitable selon la loi Boutin : terrasses, balcons, caves, garages, parkings, greniers, remises, vérandas, réserves, sous-sols, combles non aménagés.

**Taux d'occupation physique (TOP)**

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 mais pas les surfaces extérieures ni les parkings).

**Taux d'occupation financier (TOF)**

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 louée, pour la période considérée.

**Taux de distribution**

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.

**Valeur comptable**

Valeur du patrimoine figurant dans le bilan. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction).

**Valeur de reconstitution**

C'est la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de Gestion).

**Valeur nominale**

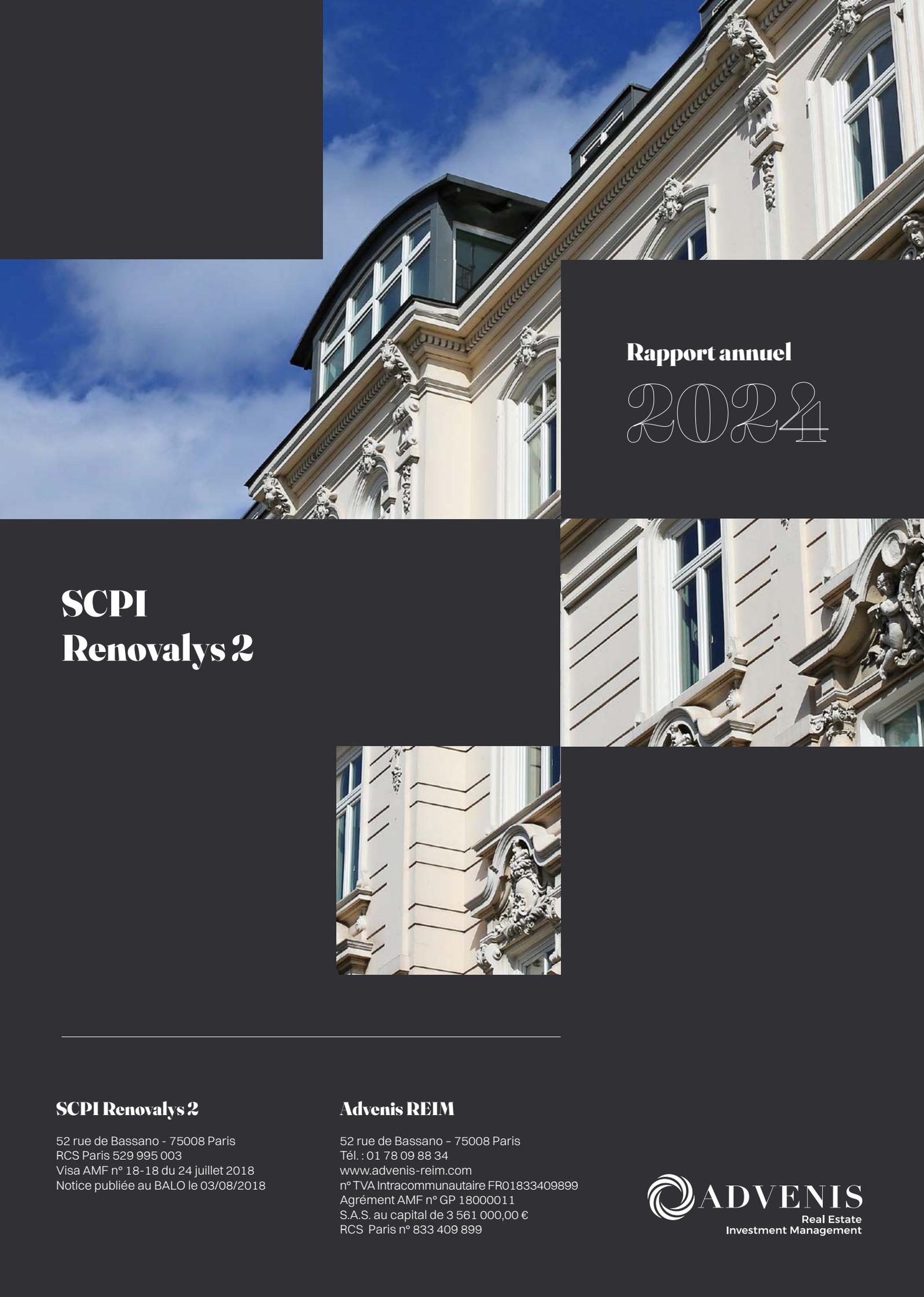
Elle se définit comme la quote-part que représente une part sociale par rapport au montant total du capital social.

**Valeur de réalisation**

C'est la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée des dettes.

**Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine)**

Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».



Rapport annuel

2024

# SCPI Renovalys 2

## SCPI Renovalys 2

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS Paris 529 995 003  
Visa AMF n° 18-18 du 24 juillet 2018  
Notice publiée au BALO le 03/08/2018

## Advenis REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)  
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899  
Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €  
RCS Paris n° 833 409 899

 **ADVENIS**  
Real Estate  
Investment Management