



Inter Gestion
REIM

SCPI
RÉSIDENTIEL
SCELLIER

RENOVALOR 2

Rapport Annuel

2025

Sommaire

5		Informations
6		Panorama
7		Chiffres clés
8		Rapport de la Société de gestion, Liquidateur
22		Les comptes au 31 décembre 2025
26		Annexes financières
30		Rapports du Commissaire aux comptes
34		Rapport du Coliquidateur
36		Rapport du conseil de surveillance
40		Projets de résolutions

Informations



Caractéristiques

SCPI Renovalor 2

Société civile de placement immobilier en liquidation
38 avenue de l'Opéra – 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52

RCS Paris 515 028 348
Visa AMF n° 09-27 en date du 19 octobre 2009

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 38 avenue de l'Opéra – 75002 Paris
RCS PARIS 345 004 436
Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 février 2012

Direction de la Société

Président-directeur général :
Monsieur Gilbert Rodriguez
Directeur général délégué :
Monsieur Jean-François Talon
Directeur général délégué :
Monsieur Emilien Rodriguez

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : Talenz Alteis Audit – domiciliée Le Trifide 18 rue Claude Bloch – 14050 Caen Cedex 4, représentée par Madame Kahina Ait-Aoudia – Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.

Lors de l'assemblée générale mixte du 30 juin 2021, le mandat du cabinet Talenz Alteis Audit a été renouvelé pour une durée de six ans soit jusqu'à l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Expert externe en évaluation

La société BPCE Expertises Immobilières a été nommée en qualité d'Expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années lors de l'assemblée générale mixte du 21 juin 2022. Conformément aux dispositions du décret n°2025-762 du 4 août 2025, ce mandat est prorogé d'une durée d'un an et expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Conseil de surveillance

Monsieur Serge Blanc (président), Monsieur Denis Dauple, Monsieur Michel Deffayet, Monsieur Guillaume Delbecq, Monsieur Jacques Goudeau, Monsieur Guillaume Lemaire (secrétaire), Monsieur Ludovic Pulka, Monsieur Georges Pupier et Monsieur Philippe Veillon.

Conformément à la décision de l'assemblée générale mixte du 21 juin 2022, leurs mandats prendront fin à l'achèvement de la liquidation de la SCPI.

Panorama 2025



Après la chute sévère observée en 2022, le marché immobilier retrouve progressivement une certaine stabilité, avec des volumes de transactions qui demeurent toutefois encore inférieurs aux niveaux d'avant crise.

Selon les données relevées par le Conseil Supérieur du Notariat, le nombre de transactions dans le logement ancien réalisées sur les douze derniers mois à fin octobre 2025 est estimé à 929 000 ventes, soit une hausse de près de 11%. Ce volume est comparable à celui observé en juin 2017, avec 923 000 transactions enregistrées.

Du côté des prix, la hausse moyenne générale est estimée à +0,8% en France métropolitaine, traduisant une stabilisation globale du marché, qui ne reflète cependant pas les disparités importantes que l'on observe entre les différentes métropoles régionales.

Pour 2026, les professionnels anticipent une poursuite de la stabilisation du marché immobilier résidentiel et tablent sur un volume de l'ordre de 960 000 transactions. Paramètre essentiel dans l'acte d'achat, cette perspective pourrait cependant être contrariée par l'évolution des taux d'intérêt dans le contexte international incertain, alimenté par les conséquences multiples du conflit opposant les États-Unis à l'Iran au Moyen-Orient depuis le début de l'année.

Concernant la pierre-papier, il convient de rappeler que les actifs résidentiels ne représentent qu'une part de plus en plus infime du marché des SCPI, faute de dispositions d'accompagnement suffisamment attractives pour l'épargnant.



Gilbert Rodriguez
Président-directeur général

Chiffres clés



43 M€



Capitalisation⁽¹⁾

10 779 m²



Répartis sur **17**
immeubles⁽¹⁾

596



Associés de la SCPI⁽¹⁾

4 335,71 €



Valeur de réalisation⁽¹⁾⁽²⁾

140 €



Distribution par part
(40 € de dividendes et 100 € d'acompte de liquidation)

Rapport de la Société de gestion, Liquidateur

Développement de la société

Évolution du capital

La collecte est clôturée depuis le 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2025, le capital de Renovalor 2 se répartissait entre 596 associés qui détenaient 8 601 parts pour un capital nominal de 34 404 000 € (hors prime d'émission), soit un montant de capitaux souscrits de 42 945 000 €.

ANNÉES	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2021	34 404 000 €	8 601	588
2022	34 404 000 €	8 601	591
2023	34 404 000 €	8 601	593
2024	34 404 000 €	8 601	594
2025	34 404 000 €	8 601	596

Marché des parts

Évolution des conditions de cession de retrait

Le marché des parts est un marché libre au terme de l'article 10 des statuts de la société.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation entre l'offre et la demande.

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement

Au 31 décembre 2025, un ordre de vente de parts était inscrit sur le registre.

ANNÉES	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	NOMBRE D'ORDRES DE VENTE DE PARTS INSCRITS SUR LE REGISTRE AU 31/12	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA DEMANDE DE CESSION	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE HORS PROROGATION (EN MOIS)	PRIX DE CESSION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS RÉALISÉES (EN €)
2021	AUCUNE	1	30	0,35%	12	4 395 €	-
2022	AUCUNE	1	30	0,35%	12	4 395 €	-
2023	AUCUNE	1	30	0,35%	12	4 395 €	-
2024	AUCUNE	1	23	0,27%	12	4 348 €	-
2025	AUCUNE	1	23	0,27%	12	4 348 €	-

Emprunt

La totalité de l'emprunt de 400 000 € qui avait été souscrit par la SCPI a été remboursé en totalité en date du 10 décembre 2024 conformément aux conditions exprimées ci dessous :

- Montant de l'emprunt : 400 000 €
- Type de remboursement : in-fine
- Durée : 12 mois
- Date de première échéance : 10 janvier 2024
- Date d'expiration du prêt : 9 janvier 2025
- Taux d'intérêt : 3,951%

Patrimoine immobilier

Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2025

VILLES	CODE POSTAL	DÉPARTEMENTS	ADRESSES	ZONE GÉOGRAPHIQUE*
ALFORTVILLE	94140	Val-de-Marne	171, rue Etienne Dolet	IDF
ARGENTEUIL	95100	Val-d'Oise	6/8, rue des Aulnettes	IDF
ARGENTEUIL	95100	Val-d'Oise	60, boulevard Héloïse	IDF
ASNIÈRES-SUR-SEINE	92600	Hauts-de-Seine	13bis/15, rue des Champs	IDF
BORDEAUX	33200	Gironde	95, rue de la Liberté	PR
CANNES	06400	Alpes-Maritimes	74, rue du Maréchal Galliéni	PR
CONFLANS-SAINTE-HONORINE	78700	Yvelines	50, avenue Maréchal Galliéni	IDF
LILLE	59800	Nord	5, rue des Vicaires	PR
LILLE	59000	Nord	110, rue d'Isly	PR
LONGJumeau	91160	Essonne	18, rue du Gal Leclerc	IDF
MEAUX	77100	Seine-et-Marne	69, avenue Franklin Roosevelt	IDF
MEAUX	77100	Seine-et-Marne	37, cours de Pinteville	IDF
NANTES	44000	Loire-Atlantique	4, rue de Courson	PR
ROUEN	76100	Seine-Maritime	3, rue Dufay	PR
TOURS	37200	Indre-et-Loire	1 à 9, rue Paul Nizan	PR
VALENCIENNES	59300	Nord	12/14, place des Acacias	PR
VALENCIENNES	59300	Nord	12/14, place des Acacias	PR

* IDF : Île-de-France hors Paris ; PR : Province

Liquidation du patrimoine

Les spécificités des acquisitions de la SCPI

La politique d'investissement de la SCPI a privilégié les acquisitions qui permettaient la transformation avec changement d'affectation destinée à un autre usage que l'habitation et la réhabilitation d'immeubles entrant dans la catégorie des logements qui feraient l'objet de travaux de réhabilitation leur permettant d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Liquidation du patrimoine

L'assemblée générale mixte du 21 juin 2022 a décidé de prononcer la dissolution anticipée de la SCPI et la mise en liquidation de son patrimoine à compter du 29 juillet 2022.

L'objectif de la liquidation du patrimoine est de reverser des acomptes de liquidation aux associés de la SCPI. La Société de gestion, liquidateur, définira une stratégie de vente adéquate et ajustée à chaque actif, tout en prenant compte de différents facteurs tels que :

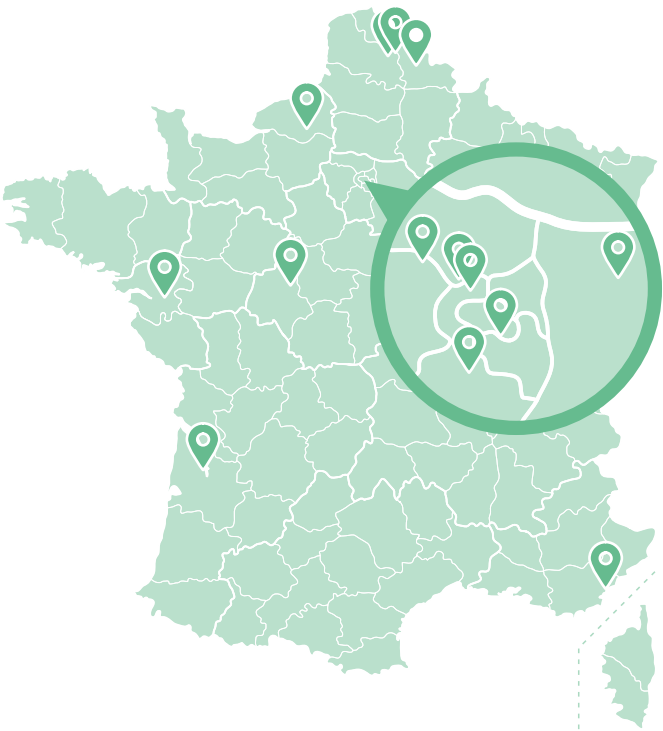
- La configuration de l'actif ;
- La typologie de l'actif ;
- La localisation de l'actif ;
- Le nombre de lots au sein de l'actif ;
- Le mode de détention de l'actif ;
- Le contexte économique.

Au 31 décembre 2025, 6 lots habitation ont été cédés.

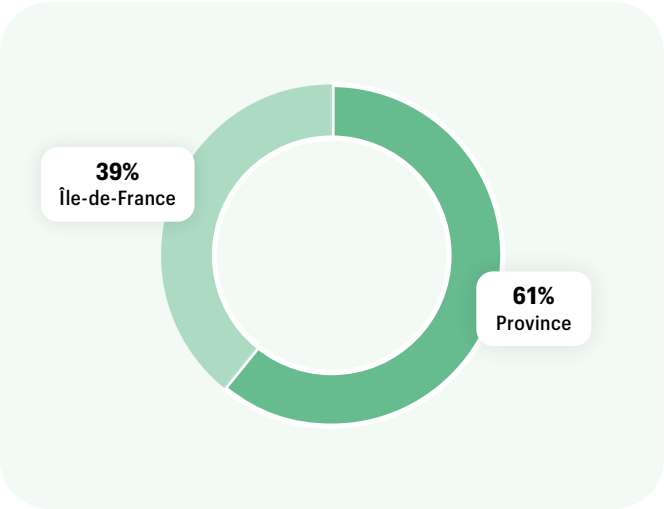
Liste des actifs cédés au 31 décembre 2025

DATES	VILLES	ADRESSES	LOT/BLOC	SURFACE (M²)	PRIX NET VENDEUR
03/06/2024	ARGENTEUIL	8bis, rue des Aulnettes	Lots 205 & 332	44,80	261 250 €
15/11/2024	ASNIERES-SUR-SEINE	13bis/15, rue des Champs	Lots 30 & 40	200,00	265 250 €
09/12/2024	ASNIERES-SUR-SEINE	13bis/15, rue des Champs	Lots 110, 27 & 24	42,80	358 000 €
21/11/2024	ASNIERES-SUR-SEINE	13bis/15, rue des Champs	Lots 100, 41 & 18	71,20	380 000 €
31/12/2024	ASNIERES-SUR-SEINE	13bis/15, rue des Champs	Lots 114, 118 & 119	52,20	475 000 €
ANNÉE 2024					1 739 500 €
14/01/2025	ASNIERES-SUR-SEINE	5/9, rue des Champs	Lot 39	Parking	19 000 €
20/02/2025	TOURS	44, rue Germaine Tailleferre	Lots 184 + 347 (pkg) + 348 (pkg)	83,00	238 000 €
03/03/2025	TOURS	44, rue Germaine Tailleferre	Lots 99 + 398 (jdn) + 399 (jdn) + 286 (pkg) + 301 (pkg)	84,45	232 000 €
12/08/2025	TOURS	44, rue Germaine Tailleferre	Lots 168 + 426 (jdn) + 427 (jdn) + 375 (pkg) + 376 (pkg)	95,96	260 000 €
24/09/2025	MARCQ-EN-BAROUEL	40, rue de l'Ermitage	Lots 814, 925 & 926	108,98	322 000 €
08/12/2025	TOURS	44, rue Germaine Tailleferre	Lots 101, 341, 402 & 403	97,25	253 000 €
ANNÉE 2025					1 324 000 €

Répartition géographique du patrimoine

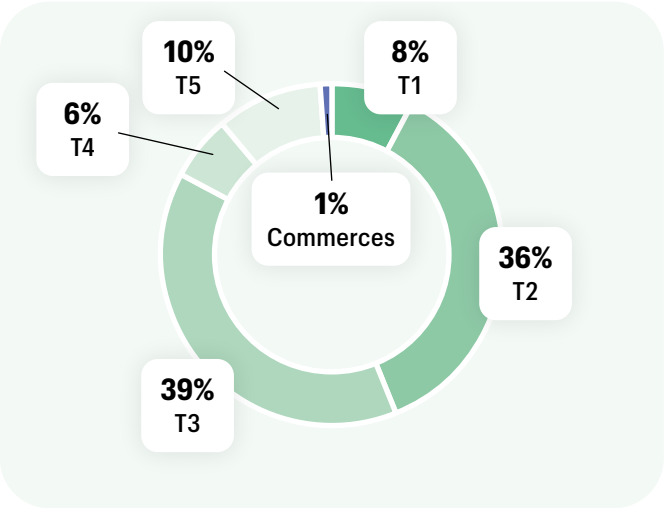


Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale



Répartition du patrimoine par typologie de logements

La SCPI détient plusieurs lots allant du T1 au T5.
Ci-dessous la répartition du patrimoine par typologie de logements en fonction du nombre de lots :



Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2025 se sont élevés à 1 106 779 €, contre 1 304 649 € en 2024.

Cette baisse est principalement due à la liquidation des biens.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a confié un mandat à un administrateur de biens et a réglé au titre de celui-ci des honoraires qui se sont élevés 79 539 € au titre de l'année 2025, soit :

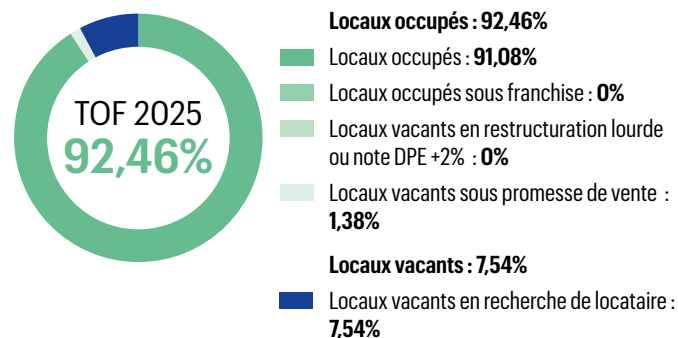
- 5 093 € d'honoraires de commercialisation ;
- 1 620 € d'honoraires d'états des lieux ;
- 72 826 € au titre de la gestion administrative et technique.

Les indicateurs de performance

L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul d'un indicateur de performance commune aux SCPI, à savoir le taux d'occupation financier.

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.

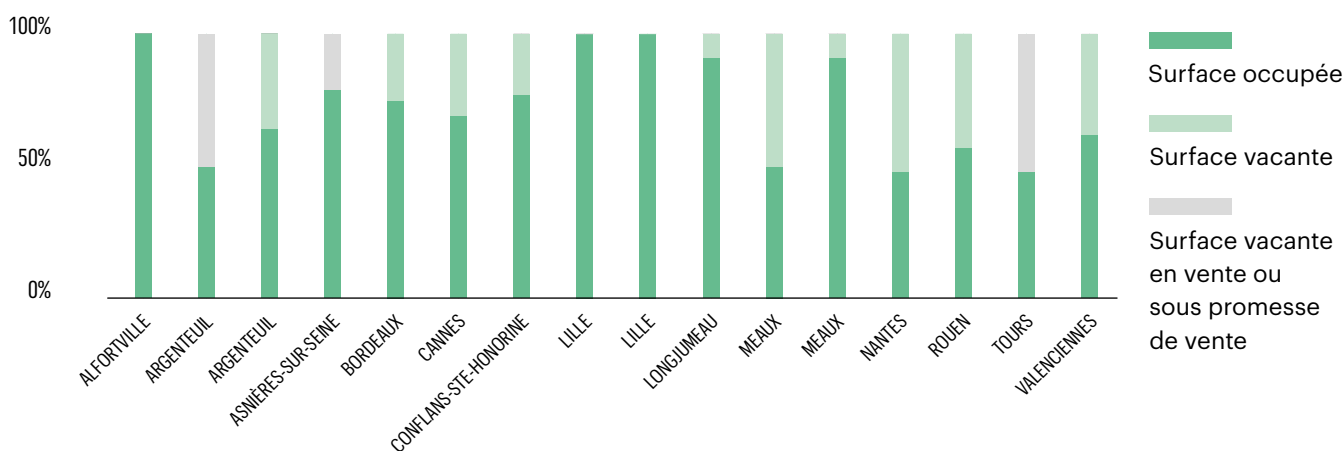
Taux d'occupation annuel ASPIM



Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

État locatif

Le tableau ci-dessous synthétise la situation locative des immeubles au 31 décembre 2025 :



Contentieux en cours

Contentieux locatifs

Le solde des provisions pour créances douteuses s'élève à 172 456 € au 31/12/2025.

Il est rappelé que les provisions ont été établies selon la règle suivante :

- Créances datant de 6 mois à 1 an : provision de 25%,
- Créances datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,
- Créances de plus de 2 ans : provision de 100%.

Contentieux de Meaux : Procédure devant le Tribunal Judiciaire (TJ) de Paris

L'immeuble de Meaux subit un lourd aléa technique au niveau de ses fondations. La SCPI a donc mis en cause la responsabilité de l'architecte et de l'entreprise générale qui n'avaient pas entrepris les sondages préalables.

Un Expert judiciaire a été désigné par le TJ de Meaux avec une double mission comportant à la fois un volet préventif, et un volet responsabilité afin de trouver une solution technique au problème.

Plusieurs solutions ont été évoquées notamment l'insertion des micropieux en sous-sol. Cette dernière ayant été retenue, les travaux de structure ont débuté en juillet 2016. Les travaux qui avaient repris ont été interrompus suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise chargée des travaux préparatoires aux micropieux.

Au mois de novembre 2018, l'immeuble a été intégralement réceptionné.

L'Expert judiciaire a déposé son rapport final le 25 janvier 2019. Il considère que l'architecte et l'entreprise générale sont les deux intervenants dont l'insuffisance des actes techniques a conduit à une absence de maîtrise des coûts du projet. Il estime leur responsabilité à hauteur de 70% pour l'architecte et 30% pour l'entreprise générale. Il exclut toute responsabilité de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Le montant final du préjudice est évalué à 1 350 368 € HT.

Le 31 mai 2019, la SCPI a assigné l'architecte, son assureur et l'entreprise générale au fond devant le TJ de Paris aux fins de les voir condamner in solidum à payer :

- une somme de 1 350 368 € au titre des préjudices majorés de la TVA,
- une somme de 140 000 € au titre des dommages et intérêts,
- la somme de 6 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le Tribunal judiciaire de Paris a rendu un jugement en date du 14 mars 2025 :

- Rejetant les demandes formées par la société Renovalor 2 à l'encontre de la société SOCOREPA ;

- Déboutant la société Renovalor 2 de l'intégralité de ses demandes formées à l'encontre de la SMABTP en qualité d'assureur de la société SOCOREPA, de Madame Marie-Françoise Bonnard, exerçant sous l'enseigne BONNARD-MANNING ARCHITECTES et de son assureur la Mutuelle des architectes français
- Déboutant la société Renovalor 2 de sa demande dommages et intérêts ;
- Condamnant la société Renovalor 2 aux dépens en ce compris ceux de l'expertise judiciaire.

Le jugement a été signifié en date du 2 avril 2025, étant précisé que la SCPI a interjeté appel.

La procédure suit son cours devant la Cour d'appel.

Contentieux de Cannes : Procédure devant le Tribunal de Commerce (TC) de Nice

Il a été confié à une entreprise générale, par acte en date du 2 octobre 2018, un marché de travaux en lot unique de VRD, façades et peinture, par la SCPI et l'AMO, pour un montant de 347 654,63 € HT et 382 420,09 € TTC et ce, à l'effet de rénover une construction de standing dénommée « Villa Rebecca » à Cannes – 72-74, avenue du Maréchal Gallieni. Par la suite, plusieurs devis de travaux supplémentaires ont été demandés à l'entreprise générale portant le montant total des travaux à 362 554,95 € HT et 399 030,45 € TTC. L'opération était suivie par un maître d'œuvre.

Parallèlement, l'entreprise générale confiait la sous-traitance de la réfection de la façade à une entreprise spécialisée en ravalement de façades, isolation extérieure, rénovation, cage d'escalier, étanchéité, résine, selon bordereau de prix pour un montant de 62 462 € HT. Les situations de travaux de cette entreprise n°1 et 2 ont été réglées par l'entreprise générale à hauteur de 50 000 € HT.

Le 7 janvier 2019, l'entreprise sous-traitante émettait une situation n°3 d'un montant de 12 462 €, sur laquelle la somme de 5 000 € était réglée et un solde à payer de 7 462 €.

Le 8 juillet 2019, les opérations préalables à réception intervenaient entre le maître d'œuvre et l'entreprise générale, sur travaux de VRD, façades, peinture, avec un certain nombre de réserves devant être levées pour le 15 juillet 2019, hors présence du maître d'ouvrage, la SCPI.

Du fait de désordres grevant les travaux entrepris par l'entreprise, la SCPI refusait de réceptionner les travaux entrepris. Au motif que les désordres apparus durant l'année de parfait achèvement n'étaient pas de son ressort, le maître d'œuvre invitait la SCPI à contacter directement l'entreprise sous-traitante. En effet, très rapidement, il est apparu des infiltrations en provenance de la façade. Pour autant, l'entreprise générale n'intervenait manifestement pas dans le cadre de sa garantie de parfait achèvement.

Par la suite, la SCPI refusait de réceptionner les travaux, contrairement à ce que soutient l'entreprise générale dans ses écritures et de solder son marché.

C'est dans ces conditions que l'entreprise sous-traitante saisissait le TC de Nice par acte en date du 14 juin 2021 à l'encontre de l'entreprise générale afin d'obtenir sa condamnation à lui payer le solde de ses travaux, soit la somme de 7 462 € assortie des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure de payer en date du 6 avril 2021, outre 2 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile (CPC) et les entiers dépens de l'instance. Enfin, il était sollicité l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Le 13 octobre 2021, l'entreprise générale a assigné la SCPI devant le TC de Nice afin de :

- dire et juger que la SCPI sera tenue d'intervenir dans le cadre de la procédure enrôlée devant le TC de Nice sous le numéro RG 2021F00353,
- condamner la SCPI à payer à l'entreprise générale la somme de 34 577,09 € assortie des intérêts au jour de l'exigibilité de cette somme,
- condamner tout succombant à payer à l'entreprise générale la somme de 2 500 € au titre de l'article 700 du CPC outre les entiers dépens à l'instance.

Par jugement du 12 mai 2022, le TC de Nice a ordonné le sursis à statuer dans l'attente de la procédure d'expertise diligentée devant le TJ de Grasse.

Suite au dépôt du rapport d'expertise, un protocole d'accord a été régularisé aux termes duquel l'assureur à verser la somme de 72 102,78 € à la SCPI.

La procédure devant le TJ de Grasse est donc terminée.

Aucune autre suite n'a été donnée à la procédure devant le TC de Nice, qui peut être considérée comme terminée également.

Contentieux d'Alfortville : Procédure devant le Tribunal Judiciaire (TJ) de Créteil

Par acte du 24 juin 2024, le Syndicat des copropriétaires du 171 rue Etienne Dolet – 94140 ALFORTVILLE, représenté par son Syndic le cabinet KEYS IMMO, a assigné la SCPI Renovalor 2 devant le TJ de Créteil à l'effet de :

- Recevoir le Syndicat des copropriétaires du 171 rue Etienne Dolet – 94140 ALFORTVILLE, représenté par le cabinet KEYS IMMO, en sa demande et le déclarer bien fondé ;

En conséquence,

- Condamner la SCPI Renovalor 2 à régler au Syndicat des copropriétaires du 171 rue Etienne Dolet – 94140 ALFORTVILLE les sommes suivantes :
 - La somme de 8 376,81 € au titre des charges de copropriété arrêtées au 30 avril 2024 en ce inclus l'appel du 2^{ème} trimestre 2024,
 - La somme de 237,20 € au titre des frais engagés par le syndic pour recouvrer la créance,
 - Le tout majoré des intérêts légaux à compter du 24 juillet 2023, date de la 1^{ère} mise en demeure ;

En tout état de cause,

- Ordonner la capitalisation des intérêts en vertu des dispositions de l'article 1343-2 du Code civil ;
- Condamner la SCPI Renovalor 2 à régler au Syndicat des copropriétaires du 171 rue Etienne Dolet – 94140 ALFORTVILLE les sommes suivantes :
 - La somme de 2 500 € à titre de dommages et intérêts,
 - La somme de 2 000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- Condamner la SCPI Renovalor 2 aux entiers dépens ;
- Dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de droit.

Les 28 juin et 5 juillet 2024, les charges de copropriété dues ont été réglées par NEXITY PROPERTY MANAGEMENT pour le compte de la SCPI Renovalor 2.

Le 24 septembre 2024, la SCPI Renovalor 2 a mis en demeure NEXITY PROPERTY MANAGEMENT de lui régler la somme de 2 237,24 € correspondant aux montants sollicités par le syndicat des copropriétaires au titre des frais engagés par le syndic pour recouvrer sa créance et des frais irrépétibles. Cette mise en demeure est restée infructueuse.

Lors de la première audience de mise en état du 8 octobre 2024, le TJ de Créteil a renvoyé le dossier à une audience de mise en état du 20 mars 2025 pour permettre à la SCPI de faire intervenir la société NEXITY à l'instance. Le TJ a également fixé le calendrier suivant :

- Conclusions des défendeurs avant le 9 janvier 2025,
- Réplique du demandeur avant le 13 mars 2025.

Par acte du 8 novembre 2024, la SCPI Renovalor 2 a assigné la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT en intervention forcée par devant le TJ de Créteil à l'effet de :

- Déclarer recevable la demande en intervention forcée présentée par la société Renovalor 2 à l'encontre de la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT ;
- Ordonner la jonction de l'instance introduite par la présente avec l'instance enrôlée sous le n° RG N°24/04327 opposant le SDC du 171 rue Etienne Dolet – 94140 ALFORTVILLE et la société Renovalor 2 ;

Ce faisant :

- Juger que la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT a manqué à ses obligations à l'égard de la société Renovalor 2 ;
- Condamner la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT à relever et garantir la société Renovalor 2 indemne de toutes condamnations prononcées contre elle en faveur du SDC du 171 rue Etienne Dolet – 94140 ALFORTVILLE, en ce compris les frais irrépétibles et les dépens ;
- Condamner la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT à payer à la société RENOVALOR 2 la somme de 2 500 € à titre de dommages et intérêts ;

En tout état de cause :

- Condamner la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT à payer à la société Renovalor 2 la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- Condamner la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT aux entiers dépens.

Les parties ont trouvé un accord amiable régularisé par voie d'échanges de courriels officiels les 6 et 19 février 2025.

Aux termes de cet accord, le SDC du 171 rue Etienne Dolet 94140 ALFORTVILLE a renoncé à toutes ses demandes à l'encontre de la société Renovalor 2 et la société NEXITY à payer à cette dernière la somme de 1 000 € au titre des frais engagés.

Un jugement du 20 novembre 2025 constate le désistement des parties de l'instance. Cette procédure est donc terminée.

Contentieux entre la société Inter Gestion REIM et la SCPI

Le 25 avril 2023, la société Inter Gestion REIM a assigné la SCPI Renovalor 2 devant le TJ de Paris aux fins de :

- Déclarer inopposable à son égard la modification apportée à l'article 29 alinéa 3 des statuts de la SCPI par AGM du 21 juin 2022, qui a pour effet de ramener le taux de la commission du ou des liquidateur(s) sur

- chaque cession constatée par acte authentique de 5% hors taxes du produit net de tous frais à 1,75% du produit net de tous frais (y compris l'impôt de plus-value) ;
- Déclarer inopposable à son égard la modification apportée à l'article 17 des statuts de la SCPI par AGM du 21 juin 2022, qui a pour effet d'intégrer une commission de cessions partielles d'actifs immobiliers avant l'ouverture de la liquidation à hauteur de 1,50% HT du produit net de tous frais (y compris l'impôt de plus-value) de chaque cession constatée par acte authentique ;
- Déclarer inopposable à son égard la modification apportée à l'article 29 des statuts de la SCPI par AGM du 21 juin 2022, qui a pour effet d'intégrer pendant la période précédant les cessions d'immeubles une commission pour l'administration et la gestion du patrimoine de la société équivalant à celle prévue à l'article 17 des statuts, soit 10,80% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés ;
- Déclarer inopposable à son égard le maintien en fonction du conseil de surveillance jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la SCPI ;
- Condamner la SCPI à lui verser la somme de 10 000 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- La condamner aux dépens.

La procédure de mise en état est en cours étant précisé que la dernière audience s'est tenue le 26 janvier 2026.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

Selon le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, le provisionnement pour gros entretien est réalisé sur base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle. Les travaux sont donc individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2025 s'élève à 272 500 €.

Placements de la trésorerie

La Société de gestion liquidateur a ouvert, pour le compte de la SCPI Renovalor 2, plusieurs comptes à terme auprès de la BNP Paribas pour y bloquer la somme de 1 200 000 €, selon les conditions exprimées ci dessous.

DATES	MONTANTS PLACÉS	ETABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	MONTANTS BLOQUÉS	STATUTS	INTÉRÊTS
09/12/2024	650 000 €	BNP	6	2,71%	09/06/2025	-	Fermé	8 783 €
21/01/2025	500 000 €	BNP	3	2,87%	21/04/2025	-	Fermé	3 538 €
20/06/2025	435 000 €	BNP	3	2,20%	22/09/2025	-	Fermé	2 465 €
08/08/2025	950 000 €	BNP	3	2,16%	10/11/2025	-	Fermé	5 285 €
17/10/2025	100 000 €	BNP	3	2,15%	19/01/2026	100 000 €	Ouvert	554 €
17/11/2025	1 000 000 €	BNP	3	2,18%	17/02/2026	1 000 000 €	Ouvert	5 495 €
01/12/2025	100 000 €	BNP	3	2,20%	02/03/2026	100 000 €	Ouvert	548 €

Présentation des comptes – Affectation des résultats – Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2025 fait apparaître une perte de 372 109 €, soit -43,26 € par part.

L'exercice 2025 fait apparaître un bénéfice comptable de 194 414 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter le résultat comptable de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2025	194 414 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	326 715 €
Résultat à affecter au 31/12/2025	521 129 €
Dividende 2025 (règlement après approbation des comptes en juillet 2026)	344 040 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	177 089 €

Distribution à venir au titre de l'exercice 2025

La Société de gestion, liquidateur, procédera au versement des dividendes au titre de l'exercice 2025 en juillet 2026 après approbation de comptes à hauteur de 344 040 €, soit un montant de 40 € par part.

La Société de gestion, liquidateur, procédera au versement du 2^e acompte de liquidation au titre de l'exercice 2025 en avril 2026 à hauteur de 860 100 € soit un montant de 100 € par part.

Ce qui portera le total versé aux associés de 140 € par part.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025/PART
344 040 €	40 €
ACOMPTE DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025	ACOMPTE DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025 PAR PART
860 100 €	100 €

Historique des dividendes et des acomptes de liquidation versés par part

La SCPI a versé des dividendes et des acomptes de liquidation selon les conditions exprimées ci dessous

ANNÉES	DIVIDENDE PAR PART	ACOMPTE DE LIQUIDATION PAR PART
2015	61,51 €	
2016	72,00 €	
2017	59,00 €	
2018	49,00 €	
2019	55,00 €	
2020	23,00 €	
2021	28,00 €	
2022	28,00 €	
2023	20,00 €	
2024	40,00 €	40,00 €
2025	40,00 €	40,00 €

Montant des réductions d'impôts

Rappel sur le dispositif Scellier Social

La SCPI est soumise à la réglementation issue de la loi de finance 2010 relative au dispositif Scellier « loyers intermédiaires ».

La réduction d'impôt est calculée sur le montant total de la souscription dans la limite annuelle de 300 000 € par contribuable. Son taux est fixé à 25%, reparti sur 9 ans.

Le choix locatif de la SCPI permettra une réduction supplémentaire de 2% par an entre la dixième et la douzième année.

D'autre part, respectant les plafonds de loyers du « logement intermédiaire », les revenus locatifs perçus bénéficient d'un abattement fiscal de 30%.

Incidence du retard de livraison de l'immeuble de Meaux sur les obligations fiscales des associés

Le bénéfice de l'avantage fiscal est conditionné par le respect de la conservation des parts durant (9 + 3) 12 années à compter de la mise en location du dernier immeuble réceptionné.

C'est pourquoi, le retard de la livraison de l'immeuble de Meaux aura pour conséquence de reporter le terme du délai de conservation des parts au 26 juin 2031. Mais la revente du patrimoine en exploitation sera possible au fur et à mesure de l'arrivée à terme pour chaque immeuble de l'obligation de location durant une période de 12 ans.

La société pourra alors envisager de procéder au versement de potentiels acomptes de liquidation après remboursement d'éventuels emprunts.

ANNÉE	%	MONTANT	ECONOMIE D'IMPÔTS CUMULÉE	PRIX DE REVIENT D'UNE PART
n à n+9	2,78%	139 €	1 250 €	3 750 €
n+10 à n+12	2,00%	100 €	300 €	3 450 €
TOTAL	31,02%	-	1 550 €	3 450 €

Comme le montre le tableau ci-dessus, sur la durée d'engagement de 12 ans, le prix de revient de la part ressort à 3 450 €, montant à mettre en perspective de la valeur de réalisation pour une part s'élevant à 4 264,93 € au terme de l'exercice 2025.

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BPCE Expertises Immobilières « prix de vente immeuble rénové » s'est élevée à 34 310 000 €.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert externe en évaluation découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation

ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

Lorsque les immeubles sont en cours de rénovation, l'Expert externe en évaluation considère l'immeuble en pleine propriété, à usage d'habitation, en son état futur, et ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'appréciée.

NB : L'article R214-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n° 110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêt des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	IMMEUBLES	M² HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/25
ALFORTVILLE	171, rue Etienne Dolet	59	229 580 €	20 400 €	249 980 €	280 000 €
ARGENTEUIL	6/8, rue des Aulnettes	102	590 400 €	3 927 €	297 507 €	290 000 €
ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse	320	974 835 €	156 495 €	1 131 330 €	1 120 000 €
ASNIÈRES-SUR-SEINE	13bis, 15 rue des Champs	285	1 320 824 €	1 150 589 €	1 737 560 €	1 660 000 €
BORDEAUX	95, rue de la Liberté	1 784	2 885 000 €	2 670 457 €	5 555 457 €	6 600 000 €
CANNES	74, rue du Maréchal Gallieni	750	2 820 640 €	1 372 236 €	4 192 876 €	3 330 000 €
CONFLANS-SAINTÉ-HONORINE	50, avenue Maréchal Gallieni	369	690 000 €	792 984 €	1 482 984 €	1 250 000 €
LILLE	5, rue des Vicaires	325	660 000 €	460 378 €	1 120 378 €	1 030 000 €
LILLE	110, rue d'Isly	483	887 890 €	841 452 €	1 729 342 €	1 840 000 €
LONGJUMEAU	18, rue Gal Leclerc	1 139	1 034 300 €	2 741 019 €	3 775 319 €	4 460 000 €
MEAUX	69, avenue Franklin Roosevelt	127	355 580 €	39 500 €	395 080 €	390 000 €
MEAUX	37, cours Pinteville	1 259	1 397 014 €	3 711 727 €	5 108 741 €	4 020 000 €
NANTES	4, rue de Courson	581	680 000 €	1 308 909 €	1 988 909 €	2 100 000 €
ROUEN	3, rue Dufay	797	1 353 822 €	1 364 647 €	2 718 469 €	2 300 000 €
TOURS	1 à 9, rue Paul Nizan	761	2 390 000 €	5 099 €	2 395 099 €	1 840 000 €
VALENCIENNES	12/14, place des Acacias	765	530 000 €	1 528 391 €	2 058 391 €	1 800 000 €
TOTAL		9 906	18 799 885 €	18 168 210 €	35 937 420 €	34 310 000 €

Valeur comptable, valeurs de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propres de la SCPI.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan.

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice.

La Société de gestion liquidateur précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'Expert à 6,90%.

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	36 682 681 €	4 264,93 €
Valeur de réalisation	36 682 681 €	4 264,93 €
Valeur de reconstitution	45 115 460 €	5 245,37 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	8 601	-	8 601	-	8 601	-	8 601	-	8 601	-
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	161,8 €	90%	188,9 €	95%	191,8 €	99%	170,7 €	89%	145,9 €	98%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	0,9 €	-	0,2 €	0%	2,5 €	2%
Produits divers	17,6 €	10%	10,3 €	5%	1,3 €	1%	21,0 €	11%	-	-
TOTAL REVENUS (A)	179,4 €	100%	199,3 €	100%	193,9 €	100%	191,9 €	100%	148,3 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	16,2 €	9%	100,2 €	50%	96,8 €	50%	77,2 €	40%	73,4 €	49%
Autres frais de gestion	44,6 €	25%	26,3 €	13%	32,1 €	17%	28,5 €	15%	27,7 €	19%
Entretien du patrimoine locatif	16,6 €	9%	-	-	29,2 €	15%	25,8 €	13%	46,3 €	31%
Charges locatives non récupérées	70,5 €	39%	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	148,0 €	82%	126,5 €	63%	158,1 €	82%	131,5 €	69%	147,3 €	99%
Amortissements nets⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	7,2 €	4%	-	-	18,6 €	10%	22,5 €	12%	(22,0) €	(15%)
Autres	12,2 €	7%	-	-	-	-	-	-	0,4 €	0%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	19,4 €	11%	-	-	18,6 €	10%	22,5 €	12%	(21,6) €	(15%)
TOTAL CHARGES (B)	167,4 €	93%	126,5 €	63%	176,7 €	91%	154,0 €	80%	125,7 €	85%
RESULTAT COURANT (A-B)	12,1 €	-	72,8 €	-	17,2 €	-	38,0 €	-	22,6 €	-
Variation report à nouveau	-	-	1,5 €	-	(2,8) €	-	(2,0) €	-	(17,4) €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissance N)	23,0 €	-	29,5 €	-	66,3 €	-	17,2 €	-	40,0 €	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises. * % du total des revenus.

Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2021	5 000 €	4 429,96 €	2,88%	3,25%	0,59%	0,67%
2022	5 000 €	4 467,43 €	3,12%	3,49%	0,56%	0,63%
2023	5 000 €	4 412,49 €	3,16%	3,58%	0,40%	0,45%
2024	5 000 €	4 335,71 €	3,03%	3,50%	0,80%	0,92%
2025	5 000 €	4 264,93 €	2,57%	3,02%	0,80%	0,94%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} janvier. (2) En l'absence de prix de sortie déterminé par le retrait de parts et ce, du fait de l'absence de marché secondaire, le prix de sortie retenu correspond à la valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par part rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix d'entrée et au prix de sortie de celle-ci (en %).

Valeur IFI

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1^{er} janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1^{er} janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

Elle correspond à la fraction de cette valeur représentative des immeubles et droits immobiliers détenus par la SCPI.

1. On retiendra comme base de calcul la valeur de réalisation de la SCPI telle qu'elle est définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur de réalisation tient compte à la fois de l'expertise annuelle des actifs immobiliers et des dettes figurant au passif du bilan.

2. On déterminera ensuite la fraction de cette valeur représentant des immeubles et droits immobiliers imposables en lui appliquant le ratio correspondant au rapport entre :

- la valeur vénale réelle des actifs immobiliers de la SCPI,
- la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Ce ratio sera déterminé au moyen de l'état du patrimoine annexé aux comptes annuels.

Il comportera au numérateur la valeur estimée des placements immobiliers (total I) et au dénominateur la valeur estimée de l'ensemble du patrimoine (total I + total II + total III).

La valeur IFI 2026 s'élève à 3 932,85 € par part.

Toutefois, la SCPI n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion, liquidateur, comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, se sont élevés pour l'exercice 2025 à 126 947 € TTI au titre de l'administration de la société et à 19 543 € TTI au titre des cessions d'actifs.

Modifications statutaires

La Société de gestion, liquidateur, propose la modification des articles 4, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 26 et 28 des statuts visant à les mettre en conformité avec la réglementation en vigueur.

La Société de gestion, liquidateur, propose de modifier :

- Les articles 15 et 21 relatifs à la suppression de l'approbation de l'assemblée générale pour la vente des biens de la société ainsi que les conditions de prix, pour un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.
- L'article 21 des statuts afin de le mettre en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 supprimant l'intervention de l'assemblée générale ou du conseil de surveillance pour la validation des valeurs de réalisation, reconstitution et comptable de la société.
- L'article 18 des statuts relatif au nombre minimum légal des membres composant le conseil de surveillance.
- L'article 18 des statuts afin qu'il soit conforme avec l'article L 214-99 du Code Monétaire et Financier.
- L'article 21 des statuts relatifs à l'expert externe en évaluation afin de le mettre en conformité avec le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 prévoyant que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'assemblée générale.
- Les articles 20, 21, 22 et 23 relatifs à la suppression de la règle de quorum en assemblée générale.
- L'article 17 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion afin de supprimer les frais de mutation de parts perçus à cette occasion.
- L'article 26 des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et d'y intégrer une référence générale aux dispositions légales, réglementaires et comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.
- L'article 28 des statuts relatif à la dissolution de la société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur.
- Et les articles 4 et 14 des statuts afin de tenir compte du transfert du siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38 avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

Fixation du montant des jetons de présence alloués et à allouer aux membres du conseil de surveillance

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2025 s'est élevé à 7 500 €. Durant l'année 2025, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 2 557 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2026.

Rémunération du personnel de la Société de gestion

Politique et pratique de rémunération du personnel de la Société de gestion

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée de risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

La Société de gestion attribue les rémunérations à l'ensemble de son personnel sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tout en tenant compte de son organisation interne.

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et se compose exclusivement d'une partie fixe.

Montant des rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 36 salariés, s'est élevé à la somme de 1 687 276 € sur l'exercice 2025.

Aucune rémunération n'est liée à la performance.

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion au personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques), représentant trois salariés, dont les activités ont une incidence sur la SCPI ne sera pas publié compte tenu du nombre réduit desdites personnes.

Réglementation

SFDR / Disclosure

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

Classification SFDR

La SCPI relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que

concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

Règlement Taxonomie

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Exposition aux risques

Risque de durabilité

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins, Inter Gestion REIM prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la Société de gestion.

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

La SCPI ne prend pas simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux, et de qualité de gouvernance. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les comptes au 31 décembre 2025



Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	34 641 036 €	34 310 000 €	35 857 796 €	36 040 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(331 036) €	-	-	-
Gros entretiens	(272 500) €	(272 500) €	(461 300) €	(461 300) €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	34 037 500 €	34 037 500 €	35 396 496 €	35 578 700 €
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 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	389 905 €	389 905 €	438 470 €	438 470 €
Provision pour dépréciation des créances locataires	(172 456) €	(172 456) €	(169 324) €	(169 324) €
Autres créances	1 001 708 €	1 001 708 €	720 796 €	720 796 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	1 203 241 €	1 203 241 €	652 129 €	652 129 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	451 604 €	451 604 €	384 511 €	384 511 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	2 874 001 €	2 874 001 €	2 026 583 €	2 026 583 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	328 €	328 €	-	-
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions Locataires	91 557 €	91 557 €	102 630 €	102 630 €
Dettes fournisseurs	83 161 €	83 161 €	187 955 €	187 955 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	53 774 €	53 774 €	23 228 €	23 228 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	228 821 €	228 821 €	313 813 €	313 813 €
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	36 682 681 €	-	37 109 266 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	36 682 681 €	-	37 291 470 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RESULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	34 404 000 €	-	-	34 404 000 €
Capital social de constitution	34 404 000 €	-	-	34 404 000 €
PRIMES D'ÉMISSION	1 859 791 €	-	-	1 859 791 €
Primes d'émission	8 541 000 €	-	-	8 541 000 €
Prélèvements sur primes d'émission	(6 681 210) €	-	-	(6 681 210) €
ECARTS DE RÉÉVALUATION	-	-	(331 036) €	(331 036) €
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	(331 036) €	(331 036) €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS	174 721 €	-	54 076 €	228 797 €
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	344 099 €	(17 385) €	-	326 715 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	326 655 €	(326 655) €	194 414 €	194 414 €
DISTRIBUTION	-	344 040 €	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	37 109 267 €	-	(82 546) €	36 682 681 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	1 106 779 €	1 304 649 €
Charges facturées	147 920 €	163 888 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	242 383 €	173 973 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	1 497 082 €	1 642 510 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	143 275 €	154 056 €
Travaux de gros entretien	398 098 €	221 651 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	53 583 €	276 672 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	487 801 €	510 229 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	1 082 757 €	1 162 608 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	414 325 €	479 902 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	-	3 588 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	176 671 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	169 324 €	78 621 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	169 324 €	258 880 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	126 947 €	157 031 €
Charges d'exploitation de la société	111 014 €	70 280 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	172 456 €	169 324 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	410 417 €	396 635 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(241 094) €	(137 755) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits des VMP	21 183 €	2 129 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	21 183 €	2 129 €
Charges d'intérêts des emprunts	-	14 799 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	-	14 799 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	21 183 €	(12 670) €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	-	2 821 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	-	2 821 €
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-	(2 821) €
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	194 414 €	326 655 €

Annexes financières

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Sous réserve des adoptions prévues par ce dernier, les SCPI appliquent les dispositions du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, amendé par le règlement n°2016-07.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence et d'indépendance des exercices. Compte tenu de la décision de l'assemblée générale mixte du 21 juin 2022 de ne pas proroger la durée de vie de la société, et par conséquent sa mise en liquidation en date du 29 juillet 2022, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2025 sont établis en valeur liquidative.

La structure des états financiers annuels des SCPI est constituée d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan, qui forment un tout indissociable.

La présentation du compte de résultat a été revue : les frais de gestion et de fonctionnement supportés par la SCPI pour la gestion de ses actifs sont comptabilisés dans le résultat d'exploitation et non pas dans le résultat de l'activité immobilière.

Seuls les intérêts liés aux emprunts autres que ceux souscrits pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier sont comptabilisés en charges financières.

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : aucune.
- À la méthode du coût historique : aucune.

3. Changement de méthode comptable

Le changement de réglementation comptable lié à la 1^{ère} application du règlement ANC n°2022-06 est constitutif d'un changement de méthode comptable, de façon prospective à compter du 1^{er} janvier 2025. Les principaux effets sont les suivants :

- Redéfinition du résultat exceptionnel recentrée sur les opérations non récurrentes, inhabituelles et significatives ;
- Suppression de la technique du transfert de charges, les produits et charges correspondants étant désormais comptabilisés directement dans les comptes appropriés selon leur nature ;

Cette évolution constitue un changement de présentation susceptible d'affecter la comparabilité avec l'exercice précédent, sans impact sur le résultat net ni sur la situation financière de la SCPI.

L'impact de la 1^{ère} application des nouvelles règles au cours de l'exercice a conduit au changement significatif suivant par rapport aux méthodes antérieures : suppression des transferts de charges : les charges qui faisaient l'objet d'un transfert sont désormais traités selon leur nature. Ainsi, les honoraires de cession sur immeubles sont créditées au compte 622 « honoraires de cession ».

Conformément aux dispositions statutaires et à la note d'information, les commissions de prospection de recherche de capitaux et d'immeubles ont été imputées sur la prime d'émission par voie diminution des charges.

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Selon le règlement comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016, la Provision pour Gros Entretien (PGE) est constituée suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La PGE pour l'exercice 2025 s'élève à 272 500 €.

5. Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui achète des immeubles construits par des tiers.

6. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatation, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en diminution des charges pour imputation sur la prime d'émission.

7. Dépréciation des créances locataires

Pour l'exercice clos, une dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 172 456 € conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

Au-delà de 24 mois les créances sont dépréciées à 100%, entre 12 et 24 mois elles sont dépréciées à 50% et entre 6 mois et 12 mois à 25%.

8. Méthodes d'évaluation appliquées aux divers postes des comptes annuels

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives. Dans le cadre de l'établissement des comptes en valeur liquidative (cf. point 1), il est considéré que la valeur bilantielle des immeubles doit être dépréciée si une perte est attendue de leur future cession. Ainsi, une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur bilantielle du patrimoine immobilier est supérieure à la valeur actuelle vénale déterminée par l'expert externe en évaluation ; cette provision étant alors constatée par imputation directe sur les capitaux propres.

Pour l'exercice clos, une dépréciation de 331 036 € a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

9. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BPCE Expertises Immobilières, nommée en qualité d'Expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des Expertises immobilières et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La

mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'expertise publiée le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

La valeur vénale proposée par l'Expert externe en évaluation découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu.

Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'Expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2025 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 34 310 000 €.

10. Événements post-clôture

Aucun.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	35 857 796 €	-	1 216 760 €	34 641 036 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	35 857 796 €	-	1 216 760 €	34 641 036 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
TOTAL	35 857 796 €	-	1 216 760 €	34 641 036 €

État de l'actif immobilisé

	VILLES	ADRESSES	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024	CESSIONS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
2009	ARGENTEUIL	6/8, rue des Aulnettes	594 327 €	(296 820) €	297 507 €	-	297 507 €
2010	ASNIÈRES-SUR-SEINE	13/15, rue des Champs	2 471 413 €	(1 133 477) €	1 337 936 €	(97 459) €	1 240 476 €
2010	NANTES	4, rue de Courson	1 988 909 €	-	1 988 909 €	-	1 988 909 €
2011	LILLE	5, rue des Vicaires	1 120 378 €	-	1 120 378 €	-	1 120 378 €
2010	CONFLANS-STE-HONORINE	50, avenue du Mal Gallieni	1 482 984 €	-	1 482 984 €	-	1 482 984 €
2010	CANNES	74, rue Mal Gallieni	4 192 876 €	-	4 192 876 €	-	4 192 876 €
2011	VALENCIENNES	12/14, place des Acacias	2 058 391 €	-	2 058 391 €	-	2 058 391 €
2011	BORDEAUX	95, rue de la Liberté	5 555 457 €	-	5 555 457 €	-	5 555 457 €
2011	ROUEN	3, rue Dufay	2 718 469 €	-	2 718 469 €	-	2 718 469 €
2012	LONGJUMEAU	18, rue du Général De Gaulle	3 775 319 €	-	3 775 319 €	-	3 775 319 €
2012	TOURS	1 à 9, rue Paul Nizan	2 395 099 €	-	2 395 099 €	(799 301) €	1 595 798 €
2012	MARCO-EN-BAROEUIL	40, rue de l'Ermitage	320 000 €	-	320 000 €	(320 000) €	-
2012	ALFORTVILLE	171, rue Etienne Dollet	249 980 €	-	249 980 €	-	249 980 €
2012	MEAUX	69, avenue Franklin Roosevelt	395 080 €	-	395 080 €	-	395 080 €
2012	MEAUX	37, cours Pinteville	5 108 741 €	-	5 108 741 €	-	5 108 741 €
2013	LILLE	110, rue d'Isly	1 729 342 €	-	1 729 342 €	-	1 729 342 €
2013	ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse	1 131 330 €	-	1 131 330 €	-	1 131 330 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			37 288 095 €	(1 430 297) €	35 857 798 €	(1 216 761) €	34 641 036 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	42 945 000 €	-	42 945 000 €
Emprunts	-	-	-
Achat d'immeubles	(37 288 094) €	-	(37 288 094) €
Cessions d'immeubles	1 430 297 €	1 216 761 €	2 647 058 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	174 721 €	54 076 €	228 797 €
Prélèvements sur prime d'émission	(6 681 210) €	-	(6 681 210) €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	580 714 €	1 270 837 €	1 851 551 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	37 046 739 €	37 509 316 €	(462 577) €
Actif immobilisé	34 310 000 €	36 257 420 €	(1 947 420) €
FONDS DE ROULEMENT	2 736 739 €	1 251 896 €	1 484 843 €
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	217 449 €	269 147 €	(51 698) €
Autres créances	1 001 708 €	259 922 €	741 786 €
BESOINS D'EXPLOITATION	1 219 156 €	529 069 €	690 088 €
Fournisseurs	83 161 €	187 955 €	(104 794) €
Autres dettes	54 102 €	125 858 €	(71 756) €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	137 263 €	313 813 €	(176 550) €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	1 081 893 €	215 255 €	866 638 €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	1 654 846 €	1 036 641 €	618 205 €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	-	-	-	-
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	-	-	-	-
Provision pour gros entretien	461 300 €	53 583 €	242 383 €	272 500 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	461 300 €	53 583 €	242 383 €	272 500 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	169 324 €	172 456	169 324 €	172 456 €
Provisions pour dépréciation autres débiteurs	-	-	-	-
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	169 324 €	172 456 €	169 324 €	172 456 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	630 624 €	226 039 €	411 707 €	444 956 €

Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	399 000 €		(156 617) €		242 383 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	30 800 €		151 700 €		-	182 500 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	31 500 €		34 500 €		-	66 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-		24 000 €		-	24 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-		-		-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-		-		-	-
TOTAL	461 300 €		53 582 €		242 383 €	272 500 €

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'assemblée générale de la société Renovalor 2,

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 Renovalor 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « 3. Changement de méthode comptable » de l'annexe des comptes annuels.

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.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'inventaire.

La SCPI Renovalor 2 étant entrée en liquidation amiable depuis juillet 2022, les comptes sont donc désormais établis en valeur liquidative et le principe de continuité d'exploitation a été supprimé dans les règles et méthodes comptables.

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 du liquidateur (la Société de gestion) et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités du liquidateur relatives aux comptes annuels

Il appartient au liquidateur (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 au liquidateur (la Société de gestion) d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité, ce qui est le cas de votre SCPI.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le liquidateur (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.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 21 avril 2026

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS

Kahina AIT-AOUDIA

Commissaire aux Comptes

Associée

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société Renovalor 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

1.1. Honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

Conformément à l'article 17 des statuts, la Société de gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion fixée à 10,80 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. Cette commission est répartie comme suit : 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 2,40% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Une commission de cession d'actifs avant l'ouverture de la liquidation de la société au taux de 1,75% HT du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Au cours de l'exercice 2025, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 126 947 € TTC et à 19 543 € TTC au titre des cessions d'actifs.

2. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

2.1. Honoraires de revision comptable versés à la société Inter Gestion Groupe

La société Inter Gestion Groupe assure la révision comptable de la SCPI Renovalor 2. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2025, aucun honoraire n'a été versé à la société Inter Gestion Groupe.

2.2. Autres honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, la Société de gestion Inter Gestion REIM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 13,08 % TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse qui supporte :
 - Les frais de collecte à titre de remboursement de tous les frais exposés pour la prospection des capitaux,
 - Les frais de recherche foncière et d'investissement

Au cours de l'exercice 2025, aucun honoraire n'a été facturé au titre de cette commission.

2.3. Honoraires alloués à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage

Votre société a conclu avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Au cours de l'exercice 2025, aucun honoraire n'a été facturé à ce titre.

Fait à Paris, le 21 avril 2026

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux Comptes
 Associée

Rapport du Coliquidateur



En préambule, il convient de rappeler qu'historiquement les statuts de la SCPI Renovalor 2 prévoient à l'article 29 « En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle »

L'assemblée générale du 21 juin 2022 a décidé la liquidation et la nomination d'un coliquidateur, qui a été contraint de démissionner en novembre 2022. Or, par lettre du 10 juillet 2023, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a indiqué que la nomination d'un coliquidateur ne disposant pas d'un agrément de Société de gestion nécessitait que les fonctions de ce dernier soient précisées dans les statuts et excluent les actes de gestion.

L'assemblée générale du 12 juin 2025 a, d'une part, modifié les statuts (article 29) en tenant compte du courrier de l'AMF et, d'autre part, décidé la nomination de TGA Conseil représentée par Thierry Gaiffe, comme coliquidateur.

Étant rappelé que le coliquidateur, nommé par l'AGE, n'étant pas titulaire d'un agrément de Société de gestion, il ne peut prendre aucune décision de gestion.

Le coliquidateur et la Société de gestion Inter Gestion REIM, liquidateur, se sont rencontrés et ont échangé afin de clarifier les rôles de chacun.

Une différence d'interprétation de l'article 29 des statuts est apparue lors de ces échanges, le coliquidateur s'inscrivant dans une approche de contrôle conforme à la volonté des associés et de leurs représentants au Conseil de Surveillance, compte tenu de la perte de confiance vis-à-vis de la Société de gestion.

A fin 2025, les conditions requises pour procéder à une coliquidation ne sont pas réunies.

En conclusion, la Société de gestion, liquidateur et le coliquidateur reconnaissent qu'ils se trouvent dans une situation d'impasse sur le plan juridique. Il devient donc indispensable d'adapter à nouveau l'article 29 des statuts de Renovalor 2 afin de clarifier la répartition de leurs rôles respectifs.

A Paris, le 15 avril 2026

TGA Conseil, Coliquidateur

Thierry GAIFFE

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2026



Si vous n'avez pas le temps (ou le courage) de tout lire

- Abandon par Inter Gestion REIM de son action judiciaire contre Rénovalor 2
- Acompte de liquidation de 100 € par part versé en avril 2026 (soit 200 € depuis le début de la liquidation)
- Il faut préciser les missions du coliquidateur nommé en 2025
- Affaire de Meaux : Rénovalor 2 n'a pas obtenu gain de cause devant le tribunal et a interjeté appel

Conseils de vote pour les résolutions

- Résolutions à caractère ordinaire **agréées par la Société de gestion**, liquidateur : **NON** à la deuxième, OUI aux autres
- Résolutions à caractère **extraordinaire agréées par la Société de gestion**, liquidateur : **NON** à toutes
- Résolutions à caractère **ordinaire non agréées** par la Société de gestion, liquidateur : **OUI** à toutes
- Résolutions à caractère extraordinaire non agréées par la Société de gestion, liquidateur : OUI à toutes

Madame, Monsieur, chers associés de Rénovalor 2,

1. Un peu d'histoire

Comme chaque année depuis la création de notre SCPI, nous commencerons par un rappel historique car la collection complète des 16 rapports annuels de Rénovalor 2 n'est pas disponible sur le site d'Inter Gestion REIM.

Voici trois ans, nous avons désigné, en la personne de Madame Danielle François-Brazier, un coliquidateur dont la mission était d'accompagner la société Inter Gestion REIM et de vérifier que la liquidation allait se dérouler dans les meilleures conditions pour les associés. Madame François-Brazier n'avait pu exercer ses fonctions puisque, selon Inter Gestion REIM, n'étant pas une Société de gestion disposant de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), elle n'avait pas le droit d'assumer les fonctions de coliquidateur d'une SCPI. Sur ce point particulier, il convient de souligner que nous avons nous-mêmes interrogé l'AMF en mars 2022 et que celle-ci avait répondu à notre demande en... juillet 2023. Madame François-Brazier a donc été contrainte de démissionner en novembre 2022, en informant bien évidemment tant l'AMF et l'ensemble des associés que le commissaire aux comptes et le procureur de la République.

Lors de l'assemblée générale de l'année dernière, en juin 2025, nous avons, de façon souveraine et à une très large majorité, désigné TGA Conseil représentée par son Président M. Thierry GAIFFE en qualité de coliquidateur. Pour ce faire, nous avons pris soin, cette fois-ci, de respecter à la lettre les termes de la lettre de l'AMF. C'est ainsi qu'une résolution avait été adoptée, définissant de la façon la plus claire possible la mission d'un coliquidateur qui ne serait pas une Société de gestion agréée par l'AMF. Et pourtant, en dépit de ces précautions il s'est avéré que certaines notions, certains mots utilisés dans l'article 29 des statuts pouvaient laisser libre cours à diverses interprétations juridiques susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour les deux coliquidateurs que sont Inter Gestion et M. Thierry Gaiffe. De ce fait, Monsieur Gaiffe n'a pu s'accorder avec la société Inter Gestion REIM sur le contour exact et les modalités

d'exercice de la mission que lui avait confiée l'assemblée générale. Pour plus de détails, vous pouvez utilement prendre connaissance du rapport du coliquidateur en page 35.

En conséquence, cette année encore, plusieurs associés vous proposent, en assemblée générale extraordinaire, de rectifier la rédaction de l'article 29 censée poser problème. Bien évidemment, nous vous demandons d'approuver ces modifications qui, nous l'espérons, vont enfin permettre à M. Thierry Gaiffe, coliquidateur, d'exercer un mandat utile pour les associés.

D'une façon générale, et quasiment depuis le lancement de Rénovalor 2, on peut affirmer que la confiance que nous pouvions avoir à l'origine envers la Société de gestion n'a cessé de se dégrader au fil du temps.

Nous rappellerons à ce sujet que la Société de gestion n'avait pas hésité à assigner l'ensemble des membres du conseil de surveillance, parce qu'ils avaient eu l'outrecuidance de s'adresser directement à vous. Cette affaire est désormais réglée, puisque la Cour d'appel a donné raison au conseil de surveillance. Relevons également que la Société de gestion Inter Gestion REIM s'est crue fondée à assigner la SCPI qu'elle gère pourtant elle-même, afin de demander à la justice de considérer comme nulles et non avenues des décisions d'assemblées générales, notamment celle qui permet aux associés d'avoir la certitude que la composition du conseil de surveillance sera inchangée jusqu'au terme de la liquidation. C'est pourtant ce qui se fait dans toutes les autres sociétés de gestion sur la place, car les périodes les plus importantes de la vie d'une SCPI résidentielle sont celles les années de composition du patrimoine et celles qui sont consacrées à la vente des actifs. Faute d'avoir obtenu gain de cause devant la Cour de cassation dans une affaire strictement identique relative à une autre SCPI qu'elle gère, Inter Gestion REIM a finalement décidé de stopper l'action judiciaire contre notre SCPI. Malheureusement pour les associés de Rénovalor 2, la Société de gestion n'est pas condamnée à rembourser les frais de justice engagée par la SCPI, les parties conservant ces frais à leur charge. Inter Gestion REIM est toutefois condamnée à rembourser les dépens, en ce compris les

honoraires versés au mandataire ad hoc. La Commissaire aux comptes ne manquera pas de vérifier qu'Inter Gestion REIM a bien supporté ces frais.

2. L'année 2025

Pour en revenir à l'exercice 2025, nous n'aurons que peu de commentaires à faire, car le dossier qui nous est envoyé par la Société de gestion liquidateur comprend suffisamment de données chiffrées.

2.1. Le patrimoine de la SCPI

Il est dommage que, tout au long de l'année, les associés ne soient pas régulièrement informés, comme le prévoient la loi et la réglementation, par la publication d'un bulletin d'information à minima semestriel. A en juger par le site officiel d'Inter Gestion REIM, il n'y a pas eu de bulletins depuis le premier trimestre 2025.

En page 11 du rapport, nous disposons du détail des actifs qui ont été cédés en 2024 et 2025. Pour cette dernière année, le montant des ventes en prix net vendeur s'est élevé à 1 324 000 €, ce qui permet le versement d'un acompte de liquidation au mois d'avril 2026. Donc, à la date où vous recevrez le présent rapport, votre compte bancaire devrait d'ores et déjà avoir été crédité de 90 € par part.

Pour ce qui est de l'état locatif, s'il s'agit d'un aspect intéressant à suivre lorsque la SCPI est en rythme de croisière, il présente moins d'intérêt lorsqu'elle est en cours de liquidation. En effet, par principe, le patrimoine se réduit au fur et à mesure des cessions d'actifs. Les appartements qui sont libérés et libres à la vente ne sont donc pas reloués et peuvent rester pendant quelques semaines, voire quelques mois, vides et donc sans aucun rendement pour les associés. Il s'agit là d'une situation parfaitement normale en phase de liquidation, l'essentiel étant qu'elle ne s'éternise pas, sachant que, comme le soutiennent les professionnels de l'immobilier, le bon critère est celui du nombre de visites : s'il n'y a pas de visiteurs, c'est que ceux-ci ne sont pas intéressés. Les opérations de vente peuvent également prendre du temps, du fait de la mise en copropriété de certains immeubles du patrimoine.

2.2. Les contentieux

Vous aurez constaté dans le rapport que, cette année encore, la partie « contentieux » occupe une place importante. Le plus préoccupant est celui qui concerne l'immeuble de la Banque de France à Meaux. L'historique en est très bien décrit par la juriste d'Inter Gestion REIM en page 13. Retenez que la SCPI n'ayant pas obtenu gain de cause en avril 2025 devant le tribunal, elle a interjeté appel de la décision. Lors de notre réunion du mois de mars 2026, il nous a été confirmé qu'aucune date d'audience n'avait été encore retenue pour examiner ce dossier.

A Cannes, le contentieux devant le tribunal de commerce, est également considéré comme terminé, ainsi que celui d'Alfortville, qui s'est terminé par un accord entre Rénovalor 2 et la société Nexity. Quant à l'instance judiciaire initiée contre Rénovalor 2 par sa propre Société de gestion Inter Gestion

REIM, nous avons vu plus haut que, finalement, cette dernière s'est désistée. Une lueur d'espoir : gageons que dans le rapport qui sera publié en 2026, la partie consacrée aux contentieux sera fortement réduite. C'est en tout cas le vœu que nous pouvons formuler pour notre SCPI.

2.3. La valorisation du patrimoine.

La valeur de réalisation est calculée à partir d'expertises qui concernent un patrimoine vendu en bloc et occupé. Les experts ne tiennent donc pas compte des spécificités de chaque lot (orientation, étage, configuration, espaces verts privatifs, présence de terrasses, de parkings...). La valeur de réalisation d'une part de Rénovalor 2 au 31 décembre 2025 s'établit à 4 335 €, un montant qu'il faut donc considérer comme purement indicatif.

Pour ce qui est du marché secondaire de notre SCPI, force est de constater que depuis l'origine, aucune part ne s'y est échangée. Il y a certes des parts inscrites à la vente sur le carnet d'ordres, mais à un prix qui, logiquement, ne devrait intéresser aucun acheteur. Plusieurs de nos coassociés assujettis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) nous ont demandé quelle valeur devait indiscutablement être retenue pour déclarer les parts de la SCPI Rénovalor 2. Dans la mesure où aucune part ne s'est échangée sur le marché secondaire, la Société de gestion calcule la valeur IFI théorique à partir de la valeur de réalisation, c'est-à-dire de l'actif net de la SCPI. Toutefois, les associés de Rénovalor 2 ne sont que des porteurs de parts, non les propriétaires indivis des actifs qui composent le patrimoine de la SCPI. Par conséquent, le fait qu'il n'y ait pas de marché secondaire sur les parts elles-mêmes peut permettre à chaque associé de déterminer lui-même une valeur inférieure. Il y a là matière à discussion en cas de contrôle fiscal car, traditionnellement, sur les marchés secondaires des SCPI fiscales telles que Rénovalor 2, on constate des décotes de l'ordre de 30 %, pouvant atteindre 50 %.

3. Les décisions à prendre en Assemblée générale

3.1. Résolutions à caractère ordinaire

3.1.1. Projets de résolutions agréées par la Société de gestion, liquidateur

Concernant l'assemblée générale à titre ordinaire, comme chaque année, nous avons des résolutions « bateau » : l'approbation des comptes, la distribution du dividende, etc. Comme depuis de nombreuses années, nous vous recommandons de ne pas voter en faveur du quitus. C'est pourquoi nous vous suggérons de ne pas approuver la deuxième résolution, car nous estimons que la Société de gestion liquidateur, Inter Gestion REIM, n'est toujours pas à la hauteur des légitimes attentes des épargnants qui lui ont fait confiance en souscrivant des parts de la SCPI Rénovalor 2.

3.1.2. Projets de résolutions non agréées

Bien qu'elles relèvent d'obligations statutaires telles que le montant de budget de communication du Conseil de surveillance (que nous n'avons jamais utilisé à ce jour), Inter Gestion REIM a refusé de mettre à l'ordre du jour

plusieurs résolutions. Ceci nous oblige, pour cette année encore, à les soumettre à nouveau à votre vote. Croyez que nous sommes désolés de cette paperasse dont on pourrait se dispenser si Inter Gestion REIM jouait le jeu en accord avec les préoccupations des associés de Rénovalor 2.

Pour plus de détail, nous vous renvoyons à l'exposé des motifs de chacune de ces résolutions que nous vous incitons vivement à approuver car elles portent les intérêts de notre SCPI et ceux de chacun de ses associés.

3.2. Résolutions à caractère extraordinaire

3.2.1. Projets de résolutions agréées par la Société de gestion, liquidateur

La Société de gestion demande à l'assemblée générale d'approuver un certain nombre de modifications statutaires, la plupart relevant d'obligations légales et réglementaires qui ont été décidées aux cours des deux dernières années.

Une seule de ces résolutions, la 16ème, pose problème en termes de démocratie actionnariale : elle concerne la suppression de tout quorum en assemblée générale, possibilité nouvelle – et non obligation – donnée par les textes. Lors de la dernière réunion du Conseil de surveillance, nous en avons longuement débattu entre membres du conseil de surveillance, avec le coliquidateur et avec le directeur juridique d'Inter Gestion REIM. Il convient de rappeler que le quorum actuel est de 25% en assemblée générale ordinaire et de 50% en assemblée générale extraordinaire. Cela signifie que si le quart des associés ne participe pas à une assemblée générale ordinaire, elle ne peut valablement délibérer en première lecture. De même, pour une assemblée générale extraordinaire, il faut que 50% des associés soient présents. Il est alors obligatoire de procéder à une nouvelle convocation, cette fois-ci en l'absence de tout quorum « au deuxième tour ». Cela signifie que finalement, on peut perdre du temps et de l'argent, car la convocation d'une assemblée générale comporte un certain nombre de frais, ne serait-ce que des frais postaux.

Cependant, on peut aussi estimer que dès lors que tout quorum est supprimé, il suffit qu'il y ait un seul votant pour que des résolutions soient adoptées en assemblée générale. Dans le cadre de la réforme rendue obligatoire par les textes, plusieurs sociétés de gestion ont effectivement profité des nouvelles règles et adopté l'absence de tout quorum. C'est ce que nous propose également Inter Gestion REIM.

D'autres sociétés de gestion ont tenu à laisser subsister un quorum minimum de 10 ou 15%. C'est cette voie que nous avons choisie, donc contre l'avis d'Inter Gestion REIM. Il vous est proposé d'approuver notre position en faveur d'un minimum de démocratie via des projets de résolutions qui ont été déposés par plusieurs associés de notre SCPI.

Aussi, nous vous recommandons de voter CONTRE l'ensemble des résolutions à titre extraordinaire soumises à l'Assemblée générale par Inter Gestion REIM. Nous vous expliquons maintenant les raisons d'un tel rejet massif.

3.2.2. Projets de résolutions non agréées

À l'initiative des membres du Conseil de surveillance et avec l'appui sans faille de plusieurs « gros porteurs de parts » (des associés ayant investi chacun plus de 100 000 € dans la SCPI Rénovalor 2), il est proposé de modifier nos statuts sur plusieurs points. Ces modifications non approuvées par la Société de gestion sont intégrées dans des articles au sein desquels il y a les modifications rendues obligatoires par la réglementation dont nous venons de traiter. C'est pourquoi, par souci de simplicité et pour une meilleure compréhension, le texte qui est soumis à notre vote mêle les deux. Pour un même article, par conséquent, la nouvelle version proposée par Inter Gestion REIM est différente de celle qui vous est proposée par des épargnants.

Pour chacune de ces modifications, article par article, nous vous invitons à prendre connaissance des exposés des motifs non repris dans le présent rapport.

Par conséquent, nous vous invitons à voter POUR l'ensemble des résolutions à titre extraordinaire non agréées par Inter Gestion REIM.

Par avance, soyez-en remerciés.

Nous terminons par notre rappel habituel : si vous êtes dans l'impossibilité d'assister en personne à la réunion, vous avez la faculté de voter par correspondance ou de donner procuration à tout autre associé, (par exemple un membre du conseil de surveillance, en remplissant le formulaire avec la mention : « à M. S. Blanc, à défaut à M. G. Lemaire, à défaut à M. G. Delbecq »)

Achevé de rédiger et approuvé à l'unanimité, à Paris, le 15 avril 2026

Pour le Conseil de surveillance,

Serge Blanc

Président

Pour contacter les membres du Conseil de surveillance par téléphone :

- 06 83 59 57 12
- 06 33 71 22 79
- 06 08 03 18 39
- 06 78 95 75 37
- 06 52 40 40 20
- 06 28 34 95 22

ou par e-mail : cs.renovalor2@gmail.com

Projets de résolutions

Assemblée générale 2026

Exercice clos le 31 décembre 2025



Projets de résolutions agréées par la Société de gestion, Liquidateur

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, liquidateur, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à 194 414€ est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2025	194 414 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	326 715 €
Résultat à affecter au 31/12/2025	521 129 €
Dividende 2025 (règlement après approbation des comptes en juillet 2026)	344 040 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	177 089 €

Résolutions à caractère extraordinaire

Onzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil

Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant au 31 décembre 2025 à :

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	36 682 681 €	4 264,93 €

Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de reconstitution et de réalisation de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant au 31 décembre 2025 à :

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur de réalisation	36 682 681 €	4 264,93 €
Valeur de reconstitution	45 115 460 €	5 245,37 €

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026 à 7 500 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2027, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 3 060 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026.

Dixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

de surveillance, approuve la modification des articles 15 et 21 des statuts relative à la suppression de l'approbation de l'assemblée générale pour la vente des biens de la société ainsi que les conditions de prix, pour un échange, une

aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société, dans le cadre de sa mise en conformité avec l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs. En conséquence, les articles 15 et 21 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« ARTICLE 15

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
(...)

Toutefois, la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale pour deux exercices.

~~Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.~~

(...)

Le reste de l'article demeure inchangé.

« ARTICLE 21

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
(...)

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

~~Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.~~

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Douzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 21 des statuts dans le cadre de sa mise en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs qui supprime le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance pour la validation des valeurs de reconstitution, de réalisation et comptable de la société. En conséquence, l'article 21 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 21

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
(...)

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, ~~et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.~~

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Treizième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance, approuve, dans le cadre de la mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, la modification de l'article 18 des statuts afin d'abaisser à trois (3) le nombre minimum de membres du conseil de surveillance, emportant modification corrélative du règlement du conseil de surveillance.

En conséquence, l'article 18 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 18

CONSEIL DE SURVEILLANCE

18.2 : Nomination du Conseil de surveillance

~~Le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins, et d'un nombre maximum de neuf (9) membres, déterminé par décision de l'assemblée générale ordinaire.~~ **Le conseil de surveillance est composé d'un minimum de trois (3) membres et d'un maximum de neuf (9) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.**

~~Pris parmi les associés,~~ les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans par l'assemblée générale. Ils sont rééligibles.

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le Conseil de surveillance devra se compléter **dans les limites prévues ci-dessus** ~~au chiffre de sept (7).~~

~~Lorsque le Conseil de surveillance en fonction au 1^{er} janvier 2017 est formé de plus de neuf (9) membres, le mandat de ces derniers se poursuit jusqu'à son terme et la limitation à neuf (9) des membres du Conseil s'appliquera pour la première fois lors de son renouvellement. Toutefois, en cas de démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, ces derniers ne seront pas remplacés sauf si la vacance a pour effet de rendre le nombre des membres du Conseil inférieur à sept (7).»~~

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Quatorzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur et du conseil de surveillance concernant la modification apportée par l'Ordonnance n° 2024-662 du 03 juillet 2024 en ce

qu'elle a supprimé l'alinéa 2 de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier qui disposait que : « Les statuts peuvent subordonner à son autorisation préalable [celle du conseil de surveillance] la conclusion des opérations qu'ils énumèrent. », décide de mettre les statuts en conformité avec cette nouvelle rédaction et approuve donc la suppression de toute autorisation préalable du conseil de surveillance aux opérations énumérées par les statuts.

En conséquence, l'article 18 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 18

CONSEIL DE SURVEILLANCE

18.2 : Missions du Conseil de surveillance

(...)

Le Conseil de surveillance ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. ~~Il dispose des pouvoirs d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion qui lui sont donnés par les présents statuts conformément à la loi.~~

~~Sont subordonnées à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance la prorogation des engagements de location des immeubles et la décision par la Société de gestion d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la liquidation de la SCPI.~~

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Quinzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 21 des statuts afin de le mettre en conformité avec le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 prévoyant que la désignation de l'expert relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'assemblée générale.

En conséquence, l'article 21 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 21

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, le Commissaire aux comptes ~~ainsi que l'expert immobilier.~~

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Seizième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance, approuve la modification des articles 20, 21, 22, 23 des statuts dans le cadre de leur mise en conformité avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif qui prévoit que l'assemblée générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

En conséquence, les articles 20, 21, 22 et 23 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« ARTICLE 20

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

~~Pour le calcul du quorum,~~ Seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

« ARTICLE 21

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. ~~Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~ **L'assemblée générale ordinaire délibère valablement sans condition de quorum. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance.**

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

~~Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »~~

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

« ARTICLE 22

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

(...)

~~Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.~~

~~Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sans condition de quorum. Ses décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« ARTICLE 23

CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

(...)

~~Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.~~

~~Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.~~

Les décisions collectives prises par voie de consultation écrite sont réputées valablement adoptées dès lors qu'elles réunissent la majorité des voix exprimées des associés ayant répondu.

Aucun quorum n'est requis.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur et du conseil de surveillance approuve la modification de l'article 17 des statuts relative à la suppression des frais de cession de parts perçus par la Société de gestion lorsque la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

En conséquence, l'article 17 des statuts est modifié de la manière suivante :

« Article 17

Rémunération de la Société de gestion

(...)

• Une commission de cession de parts :

~~– si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 240 euros TTC ;~~

(...)

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs ou des donataires.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 26 des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et de prévoir une référence générale aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier en vigueur.

En conséquence, l'article 26 est désormais rédigé comme suit :

« Article 26

Établissement des comptes sociaux

(...)

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis **conformément aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier édictées par l'Autorité des normes comptables ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux SCPI**, suivant les règles et principes comptables définis par le règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux S.C.P.I., et les textes modificatifs éventuels.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé

Dix-neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 28 des statuts relatif à la dissolution de la Société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'article 28 est désormais rédigé comme suit :

« Article 28

Dissolution

(...)

A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal **judiciaire de Grande Instance** du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingtième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur et du conseil de surveillance, prend acte du nouveau siège social de la Société de gestion sis 38 Avenue de l'Opéra 75002, Paris et de l'autorisation pour la Société de gestion de modifier les statuts de la SCPI en conséquence, afin que le siège social de celle-ci soit également fixé au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

En conséquence, les articles 4 et 14 des statuts sont désormais rédigés comme suit, l'assemblée générale extraordinaire ratifiant le transfert de siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris :

« Article 4

Siège social

Le siège social est fixé à PARIS 75002 – 2 rue de la Paix **38 Avenue de l'Opéra**.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« Article 14

Nomination de la Société de gestion

La société est administrée par un gérant, dénommé "la Société de gestion". La société Inter Gestion REIM, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 €), dont le siège social est à PARIS II ème, 2 Rue de la Paix **38 avenue de l'Opéra**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 345 004 436 RCS PARIS est désignée comme Société de gestion statutaire de la société.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingt-et-unième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

Projets de résolutions non agréées par la Société de gestion, Liquidateur

Résolutions à caractère ordinaire

Vingt-deuxième résolution

Précision sur les modalités de rémunération des coliquidateurs

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide que chaque liquidateur pourra, pour

l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à décision contraire de l'Assemblée, facturer mensuellement une avance d'honoraires de 1 000 € hors taxes, laquelle sera imputée sur la rémunération statutaire prévue à l'article 29.

Résolutions à caractère extraordinaire

Vingt-troisième résolution

Modification de l'article 15 des statuts. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A/ Exposé des motifs

Mise en conformité avec l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises, approuve la modification de l'article 15 ainsi rédigé (les termes à supprimer sont barrés et les ajouts sont en caractères gras de couleur bleue).

« ARTICLE 15

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Toutefois, la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale pour deux exercices.

~~Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.~~

La Société de gestion ne contracte en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat.

Vingt-quatrième résolution

Modification des articles 16 et 17 des statuts. Délégation de pouvoirs – SIGNATURE SOCIALE RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Clarification du périmètre de délégation et prévention de la double facturation (Articles 16 et 17)

A/ Exposé des motifs

A plusieurs reprises, le Conseil de Surveillance a fait remarquer à Inter Gestion REIM qu'il estimait anormal de facturer à Rénovalor 2 à la fois la commission de gestion lui revenant et l'intégralité des frais de property. L'attention des associés sur ce point a également été attirée au travers des rapports annuels du Conseil.

1. Constat d'incohérence

Il existe un défaut de coordination entre les statuts et la Note d'information (visée par l'AMF) concernant la rémunération de la gestion administrative et technique. Cette ambiguïté a conduit à une possible double perception de frais par la Société de gestion pour des prestations identiques, sans distinction claire entre la mise en location/relocation et la gestion courante des immeubles.

2. Analyse des textes actuels

- Article 17 : La Société de gestion doit prendre en charge les frais d'administration, de comptabilité, de secrétariat et de gestion courante. À l'inverse, les honoraires de « syndics de copropriété et gérants d'immeubles » ainsi que les frais d'entretien du patrimoine sont explicitement supportés par Rénovalor 2.
- Article 16 : La Société de gestion peut déléguer une partie de ses attributions et, corrélativement, tout ou partie de ses rémunérations à des mandataires, sous sa propre responsabilité.

3. Problématique identifiée

La Société de gestion perçoit une commission de gestion censée couvrir la « gestion des biens sociaux ». Parallèlement, Rénovalor 2 rémunère directement un administrateur de biens pour la gestion immobilière courante. Si cette gestion courante incombe statutairement à la Société de gestion (Article 17), sa sous-traitance à un tiers doit s'analyser

comme une délégation au sens de l'Article 16. Dans ce cas, la rémunération versée au délégataire devrait être déduite ou partagée avec la rémunération globale perçue par la Société de gestion, afin d'éviter que Rénovalor 2 ne finance deux fois la même prestation.

4. Par ailleurs,

la commission forfaitaire de suivi des travaux de réhabilitation et de gestion de trésorerie, initialement prévue pour couvrir les besoins spécifiques des cinq premiers exercices, est à supprimer car devenue sans objet.

5. Proposition de modification statutaire

Il est proposé de réviser les articles 16 et 17 pour :

- Définir explicitement le périmètre de la « gestion courante » (gestion au jour le jour, entretien, relations locataires) par opposition aux frais de structure et de distribution.
- Supprimer un alinéa devenu sans objet.
- Harmoniser la Note d'information avec cette nouvelle rédaction statutaire pour garantir la transparence vis-à-vis des associés et la conformité avec le visa de l'AMF.
- Supprimer, à la demande la Société de gestion, la commission de cession de parts intervenant hors cadre de l'article L214-93 du code monétaire et financier

B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises, approuve la modification des articles 16 et 17 ainsi rédigés (les termes à supprimer sont barrés et les ajouts sont en caractères gras de couleur bleue).

ARTICLE 16

DELEGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE

La Société de gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, partie de ses attributions et, de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent

En cas de délégation de pouvoirs consentie par la Société de gestion pour la gestion technique ou locative des immeubles détenus par la SCPI, la Société de gestion supportera seule les coûts liés à cette délégation sur la rémunération perçue par elle à ce titre, et s'interdit de faire supporter à la société toutes rémunérations ou frais relatifs à cette délégation de la gestion du patrimoine de la SCPI.

ARTICLE 17

REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET REPARTITION DES FRAIS

~~La Société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux. Sont notamment pris en charge par la société gérante~~

les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, d'encaissement des recettes et de répartition des bénéfices.

La Société de gestion prend exclusivement en charge, sur sa rémunération, les frais exposés pour l'administration sociale, la stratégie d'investissement, la gestion financière et la commercialisation des parts. Sont notamment inclus dans ce périmètre, sans que cette liste soit limitative :

- **les frais de structure, de bureau, de secrétariat et de personnel administratif de la Société de gestion ;**
- **les frais de comptabilité sociale, de tenue du registre des associés et de répartition des revenus ;**
- **les frais de création, d'impression et de diffusion des documents d'information réglementaires (note d'information, rapports annuels) ;**
- **les frais de promotion commerciale de la SCPI et de collecte de l'épargne ;**
- **les frais de location de salles de réunion du Conseil de Surveillance**

Tous les autres frais sont supportés directement par la société.

Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de syndics de copropriété et gérants d'immeubles, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de Surveillance, les frais de mission du Commissaire aux comptes, les cotisations à l'Autorité des Marchés Financiers.

Il est expressément précisé que la rémunération de la Société de gestion ne saurait couvrir les prestations suivantes, qui doivent faire l'objet d'une facturation distincte et transparente à la charge de la société :

- **les frais relatifs à l'acquisition et à la cession des immeubles (frais de notaire, d'agence, d'expertise préalable) ;**
- **les frais de gestion technique et locative des immeubles, incluant notamment la recherche de locataires, la rédaction des baux, les états des lieux ;**
- **les honoraires de syndics de copropriété ;**
- **les frais d'entretien courant, de réparations, de travaux et les honoraires afférents à la maîtrise d'œuvre ;**
- **les primes d'assurance des immeubles et les taxes foncières.**
- **les frais de convocation et de tenue des Assemblées Générales et des réunions du Conseil de Surveillance ;**
- **les cotisations à l'Autorité des Marchés Financiers.**
- **les frais d'expertise du patrimoine ;**
- **les frais de mission du Commissaire aux comptes ;**

- **la prime d'assurance « responsabilité des membres du Conseil de Surveillance »**

Même en cas de délégation par la Société de gestion, les frais précités devront être pris en charge par la société

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions de la manière suivante :

- Une commission de souscription, fixée à 13,08% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse qui supporte :
 - les frais de collecte à titre de remboursement de tous les frais exposés pour la prospection des capitaux et,
 - les frais de recherche foncière et d'investissement.
- Une commission de gestion, fixée à 10,80 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine, **en ce inclus les frais de mandataires de gestion ou de Property**, répartie comme suit :
 - 8,40 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société ;
 - 2 % HT, soit 2,40 % TTC (au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Une commission de cessions d'actifs avant l'ouverture de la liquidation de la société :
 - Fixée à 1.50 % hors taxes du produit net de tous frais (en ce compris l'impôt sur la plus-value) de chaque cession constatée par acte authentique.
- ~~Une commission fixe et forfaitaire :~~
 - ~~Fixée à 15 000 euros HT, soit 18 000 euros TTC par trimestre et dans la limite de l'assiette disponible et jusqu'au terme du cinquième exercice complet de la société couvrant les frais de suivi et coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI.~~
 - ~~Pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux le pourcentage de la commission de gestion est fixé à un maximum de 14,35 % TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion. Compte tenu des objectifs patrimoniaux de la SCPI, la Société de gestion aura pour tâche de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des chantiers de réhabilitation.~~
- Une commission de cession de parts :
 - ~~si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 240 euros TTI ;~~

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 7,08 % TTI, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs ou des donataires.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Vingt-cinquième résolution

Modification de l'article 18 des statuts. CONSEIL DE SURVEILLANCE

A/ Exposé des motifs

- Mise en conformité avec l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs. La nouvelle réglementation a confirmé dans les textes toute possibilité d'immixtion dans la gestion des SCPI par le Conseil de Surveillance qui ne peut donc plus disposer des pouvoirs d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion donnés par les statuts.
- De plus, est légalement ramené à 3 le nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance
- Puisqu'Inter Gestion REIM refuse systématiquement d'inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire une résolution fixant le montant annuel du budget permettant au Conseil de Surveillance de communiquer vers les associés, il est proposé de le fixer à 4000 € (l'équivalent de 4 timbres-poste par associé) et de le « graver dans le marbre des statuts » tout en rappelant qu'il n'a, par le passé, jamais été utilisé.
- Création d'une ligne budgétaire destinée à des consultations de nature diverse.
- Dans la mesure où, à la suite d'un arrêt de la Cour de cassation, Inter Gestion REIM a mis fin à l'instance judiciaire engagée contre Rénovalor 2, la mission du cabinet Goethe, son avocat, a cessé. Aussi, d'expérience, et pour parer à toute éventualité, il est proposé d'allouer au Conseil de Surveillance un budget destiné à financer, dans l'intérêt de Rénovalor 2, toute consultation juridique, tout audit et/ou toute expertise portant sur la gestion juridique, comptable, économique, financière et immobilière de notre SCPI. Le montant inscrit est de 0.75/1000 du capital nominal, soit 25 803 € (3 € par part).

- Mise en adéquation des statuts avec la décision de l'Assemblée générale mixte du 21 juin 2022 ayant décidé la mise en liquidation, relativement à la durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance.

B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises, approuve la modification de l'article 18 ainsi rédigé (les termes à supprimer sont barrés et les ajouts sont en caractères gras de couleur bleue).

ARTICLE 18

CONSEIL DE SURVEILLANCE

18.1 : Missions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance exerce à tout moment un pouvoir de vérification et de contrôle de la régularité de la gestion de la société. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.

Il émet un rapport sur les conventions réglementées.

Le Conseil de Surveillance ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. ~~Il dispose des pouvoirs d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion qui lui sont donnés par les présents statuts conformément à la loi. Sont subordonnées à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance la prorogation des engagements de location des immeubles et la décision par la Société de gestion d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la liquidation de la SCPI.~~

Il s'abstient de tout acte de direction, d'administration ou de gestion.

Chaque fois qu'il le juge nécessaire, il établit un rapport qui est envoyé à tous les associés.

~~À cette fin, le Conseil de Surveillance dispose d'un budget de communication annuel, dans la limite d'un montant fixé par l'assemblée générale ordinaire pour la période courant jusqu'à l'assemblée générale ordinaire suivante.~~

À cette fin, le Conseil de Surveillance dispose d'un budget de communication annuel de quatre mille euros (4000 €).

~~En fin de période, la fraction non utilisée du budget relatif à la période écoulée n'est pas reportée. Un nouveau budget peut être décidé dans les conditions ci-dessus.~~

Une communication demandée par le Conseil de Surveillance est transmise à la Société de gestion, qui la diffuse aux associés dans le respect des dispositions légales et réglementaires. La Société de gestion communique au Conseil de Surveillance les montants de la fraction de budget utilisé et le solde de ce dernier.

Afin de permettre au Conseil de Surveillance d'exercer sa mission d'assistance et de contrôle, il lui est alloué un budget annuel mis à la charge de la société destiné à

financer, dans l'intérêt de la société, toute consultation juridique, tout audit et/ou toute expertise portant sur la gestion juridique, comptable, économique, financière et immobilière de la société. Le montant de ce budget est égal à 0,75/1000 du capital nominal de la société au 31 décembre de l'année précédente. Sous réserve du respect de l'objet et de l'affectation susvisés, le Conseil de Surveillance décide de l'emploi de ces fonds dans le cadre de ses règles de fonctionnement. Il rend compte aux associés, le cas échéant, de l'utilisation de ces fonds dans son rapport à l'Assemblée générale.

En cas de défaillance de la Société de gestion, le Conseil de Surveillance convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir au remplacement de cette dernière.

18.2 : Nomination du Conseil de Surveillance

~~Le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins, et d'un nombre maximum de neuf (9) membres, déterminé par décision de l'assemblée générale ordinaire.~~

Le Conseil de Surveillance est composé d'un minimum de trois (3) membres et d'un maximum de neuf (9) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.

~~Pris parmi les associés, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans par l'assemblée générale. Ils sont rééligibles.~~

~~Leur mandat expire à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.~~

Conformément à la décision de l'Assemblée générale mixte du 21 juin 2022, leurs mandats prendront fin à l'achèvement de la liquidation de la société.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner les membres du Conseil de Surveillance la Société de gestion procède à un appel de candidatures auprès de l'ensemble des associés.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu est celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat sera désigné par tirage au sort:

~~En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le Conseil de Surveillance devra se compléter au chiffre de sept (7). Est ou sont alors coopté(s) le(s) candidat(s) non élu(s) lors de la dernière assemblée générale ayant procédé à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, dans l'ordre des voix favorables obtenues, sous réserve de leur acceptation.~~

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le Conseil de Surveillance devra se compléter au chiffre de trois (3). Est ou sont alors coopté(s) prioritairement le(s) candidat(s) non élu(s) lors de la dernière assemblée générale ayant procédé à la

désignation des membres du Conseil de Surveillance, dans l'ordre des voix favorables obtenues, sous réserve de leur acceptation et, pour le complément éventuel, de nouveaux membres librement cooptés par le Conseil.

Le ou les membres ainsi nommés par cooptation ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale. Ils ont voix délibérative au Conseil de Surveillance.

Les nominations attribuées à titre provisoire par le Conseil de Surveillance sont soumises à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale. Le mandat des membres dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale expire au terme du mandat de l'ensemble des membres du conseil demeurés en fonction.

~~Lorsque le Conseil de Surveillance en fonction au 1^{er} janvier 2017 est formé de plus de neuf (9) membres, le mandat de ces derniers se poursuit jusqu'à son terme et la limitation à neuf (9) des membres du Conseil s'appliquera pour la première fois lors de son renouvellement. Toutefois, en cas de démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, ces derniers ne seront pas remplacés sauf si la vacance a pour effet de rendre le nombre des membres du Conseil inférieur à sept (7).~~

18.3 : Délibérations du Conseil de Surveillance

SANS CHANGEMENT

18.4 : Indemnisation et défraiement des membres du Conseil de Surveillance

SANS CHANGEMENT

18.5 : Règlement du Conseil de Surveillance

SANS CHANGEMENT

Vingt-sixième résolution

Modification de l'article 21 des statuts. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

A/ Exposé des motifs

Mise en conformité avec l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

Il convient de traduire dans les statuts que, désormais, l'Assemblée générale ordinaire (AGO) n'approuve plus les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution. De même, elle n'a plus son mot à dire quant à la désignation de l'expert immobilier.

De même, il serait légalement possible de supprimer tout quorum comme le propose Inter Gestion REIM (seizième résolution). Toutefois, le Conseil de Surveillance estime qu'un minimum de 10% des parts est nécessaire pour prendre des décisions d'Assemblée générale ordinaire (actuellement 25%). Les membres du Conseil ont vainement tenté de faire évoluer la position de la Société de gestion.

B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises, approuve la modification de l'article 21 ainsi rédigé (les termes à supprimer sont barrés et les ajouts sont en caractères gras de couleur bleue).

ARTICLE 21

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du Commissaire aux comptes.

~~Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.~~

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices

~~Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, le Commissaire aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 14 des présents statuts.~~

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et le Commissaire aux comptes. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 14 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial du Commissaire aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

~~Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.~~

~~Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins dix pour cent (10%) du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Vingt-septième résolution

Modification de l'article 22 des statuts.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

A/ Exposé des motifs

Mise en conformité avec l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

A l'instar des décisions d'AGO, il serait légalement possible de supprimer tout quorum en Assemblée générale extraordinaire (AGE), ce que propose Inter Gestion REIM dans la seizième résolution. Toutefois, le Conseil de Surveillance estime qu'un minimum de 10% des parts est nécessaire pour prendre des décisions d'Assemblée générale extraordinaire (actuellement 50%).

B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises, approuve la modification de l'article 22 ainsi rédigé (les termes à supprimer sont barrés et les ajouts sont en caractères gras de couleur bleue).

ARTICLE 22

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société. Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire appel public à l'épargne.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

~~Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.~~

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins dix pour cent (10%) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement,

quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Vingt-huitième résolution

Modification de l'article 23 des statuts. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

A/ Exposé des motifs

Ajout de l'information préalable du Conseil de Surveillance pour toute consultation écrite des associés.

B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises, approuve la modification de l'article 23 ainsi rédigé (les termes à supprimer sont barrés et les ajouts sont en caractères gras de couleur bleue).

ARTICLE 23

CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de gestion peut, si elle le juge à propos, **après en avoir informé le Conseil de Surveillance à l'occasion d'une réunion**, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit. Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé par courrier électronique ou à défaut par lettre simple le texte des résolutions proposées, **le rapport du Conseil de Surveillance prévu à l'article L214-99 du Code monétaire et financier pour la tenue des assemblées générales ordinaires** et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion.

Vingt-neuvième résolution

Modification de l'article 24 des statuts. COMMUNICATION DE DOCUMENTS

A/ Exposé des motifs

Précisions apportées dans le cadre de l'article R.214-150 du Code monétaire et financier : extension du droit de communication.

La loi prévoit que chaque associé puisse prendre connaissance des documents relatifs aux trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux etc. Les feuilles de présence ne comportent que nos nom, prénom, adresse postale et nombre de parts. Aucun autre renseignement d'ordre patrimonial n'y figure. En revanche, l'adresse électronique n'est pas incluse. Il est proposé d'étendre le droit de communication à l'adresse électronique.

B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises, approuve la modification de l'article 24 ainsi rédigé (les termes à supprimer sont barrés et les ajouts sont en caractères gras de couleur bleue).

ARTICLE 24

COMMUNICATION DE DOCUMENTS

COMMUNICATION DES DOCUMENTS ET EXERCICE DU VOTE

24.1. Documents pour les Assemblées générales

La Société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment, les rapports de la Société de gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.

À compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.

24.2. Formulaire de votes aux Assemblées générales

Qu'ils soient complétés par voie électronique ou par voie postale, les formulaires de vote comportent deux possibilités de délégation :

- Une première laissant une zone libre permettant de donner pouvoir à tout associé nommément désigné ;
- Une seconde permettant de donner pouvoir « au président du Conseil de Surveillance, à défaut à tout membre du Conseil de surveillance présent à l'assemblée générale, qui exprimeront un vote conforme aux préconisations dudit Conseil »

Ces deux possibilités sont suivies de la mention suivante, dans la même police de caractères : « Conformément à l'article L214-104 du Code monétaire et financier, pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution.

Pour les pouvoirs donnés à un associé nommément désigné, le mandataire est libre de son vote pour chaque résolution, présentée par la Société de gestion ou non agréée par elle.

Le vote pour la désignation des membres du Conseil de Surveillance doit être exercé par l'associé lui-même, les mandataires ne peuvent exercer leur pouvoir pour ces résolutions. »

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

24.3. Droit de prendre connaissance des documents relatifs aux trois derniers exercices

24.3.1. Principe

Conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier, tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, peut à tout moment prendre connaissance au siège social, par lui-même ou par mandataire, des documents suivants relatifs aux trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société ainsi que, le cas échéant, rémunérations de surveillance.

Le droit de prendre connaissance de ces documents comporte, à l'exception de l'inventaire, celui d'en prendre copie.

24.3.2. Précisions s'agissant de la communication des feuilles de présence

Les feuilles de présence, leurs contenu et annexes, dont tout associé a droit de prendre connaissance et de prendre copie conformément à l'article R. 214-150 du

Code monétaire et financier susvisé, seront conformes aux dispositions de l'article R. 214-145 du Code monétaire et financier ci-après reproduit :

« Lors de chaque Assemblée, une feuille de présence contient les mentions suivantes :

1° les nom, prénoms usuels et domicile de chaque associé présent ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire ;

2° les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandataire ainsi que le nombre de parts de ses mandants ;

3° les nom, prénoms usuels et domicile de chaque associé représenté ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire mentionnent les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence revêtue des signatures des associés présents et des mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. À la feuille de présence sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet.

Toutefois, lorsque l'assemblée se tient exclusivement par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R. 214-143-1, l'émargement par les associés n'est pas requis. »

Les présents statuts étendent ce droit de communication à la liste des associés à jour à la date de la demande de communication et ajoutent, au contenu prévu par l'article R. 214-145 du Code monétaire et financier susvisé, l'adresse électronique de chaque associé au jour de la demande de communication.

En aucun cas la Société de gestion ne pourra s'opposer à ce droit de communication, pour quelque cause que ce soit. En aucun cas un associé ne pourra s'opposer à ce que les informations personnelles le concernant et figurant sur les feuilles de présence soient communiquées à un autre associé.

Trentième résolution

Modification de l'article 26 des statuts. ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A/ Exposé des motifs

Actualiser la rédaction de cet article et prévoir une référence générale aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur et du Conseil de Surveillance, approuve la modification de l'article 26 des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et de prévoir une référence générale aux dispositions légales et réglementaires applicables aux

sociétés civiles de placement immobilier (les termes à supprimer sont barrés et les ajouts sont en caractères gras de couleur bleue).

ARTICLE 26

ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la Société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

~~Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux S.C.P.I., et les textes modificatifs éventuels.~~

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier édictées par l'Autorité des normes comptables ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux SCPI.

Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices" et notamment les frais de constitution de la société, les frais d'augmentation de capital, les commissions de placement dues à la Société de gestion, les frais d'acquisition des immobilisations locatives et éventuellement les dépréciations d'immeubles.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

Trente-et-unième résolution

Modification de l'article 28 des statuts. DISSOLUTION

A/ Exposé des motifs

Remplacement du terme « Tribunal de grande instance » par « Tribunal Judiciaire »

B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur et du Conseil de Surveillance, approuve la modification de l'article 28 des statuts ainsi rédigé (les termes à supprimer sont barrés et les ajouts sont en caractères gras de couleur bleue).

ARTICLE 28

DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société de gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal **Judiciaire de Grande Instance** du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Trente-deuxième résolution

Modification de l'article 29 des statuts. LIQUIDATION

A/ Exposé des motifs

Depuis l'Assemblée générale de juin 2025, il s'est avéré que certaines notions, certains termes utilisés dans l'article 29 des statuts pouvaient laisser libre cours à diverses interprétations juridiques susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour les deux coliquidateurs que sont Inter Gestion REIM et TGA Conseil représenté par M. Thierry Gaiffe. De ce fait, Monsieur Gaiffe n'a pu s'accorder avec la société Inter Gestion REIM sur le contour exact et les modalités d'exercice de la mission que lui avait confiée les associés de Rénovalor 2. Il convient donc de clarifier les rôles respectifs des deux coliquidateurs.

B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur et du Conseil de Surveillance, approuve la modification de l'article 29 des statuts ainsi rédigé (les termes à supprimer sont barrés et les ajouts sont en caractères gras de couleur bleue).

ARTICLE 29

LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

L'un au moins des liquidateurs doit être titulaire d'un agrément de Société de gestion de portefeuille tel que prévu à l'article L532-9 du Code monétaire et financier (ci-après « SGP »).

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

En cas de nomination d'un seul liquidateur, tout l'actif social est réalisé par celui-ci qui a, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui agira pour la mise en vente et la vente des biens immobiliers ainsi que pour la gestion des contentieux

(décision d'engager des procédures, de les gérer et d'y mettre fin) et pourra agir séparément pour les autres opérations de gestion. Il peut notamment, vendre les immeubles de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables, en toucher le prix, donner ou requérir toute mainlevée de toutes inscriptions, saisies, opposition ou autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement.

En résumé, il peut réaliser tout l'actif social, mobilier ou immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujéti à aucune forme ni formalité juridique.

En présence de deux coliquidateurs ayant qualité de SGP, ils doivent agir conjointement pour mettre en œuvre l'ensemble des opérations décrites ci-dessus.

Les liquidateurs ayant la qualité de SGP ont droit à une commission pour l'administration et la gestion du patrimoine de la Société équivalant à celle prévue à l'article 17 des statuts, soit 10,80% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés. Ils se partagent à parts égales cette rémunération, sauf s'ils en décident autrement entre eux.

Le coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP ne perçoit aucune commission au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la Société.

~~Si l'un des deux coliquidateurs n'est pas titulaire d'un agrément de SGP, il ne prend aucune des décisions de gestion relevant exclusivement d'une SGP. Il peut néanmoins en particulier traiter de la gestion des contentieux.~~

Il est expressément stipulé que le coliquidateur dépourvu de l'agrément de SGP s'abstient de toute décision de gestion relevant d'une Société de gestion de portefeuille agréée. En contrepartie, il exerce une mission de surveillance générale sur l'ensemble du processus de liquidation, couvrant ses aspects opérationnels, financiers et juridiques, notamment la valorisation des biens, telle qu'indiquée sur les mandats de vente délivrés aux intermédiaires professionnels divers, afin d'en assurer la régularité et la bonne exécution, dans l'intérêt de la société et de ses associés.

Le coliquidateur ayant la qualité de SGP associe **le coliquidateur ayant également la qualité de SGP** à la préparation des décisions relatives aux cessions d'actifs : choix de la vente en lot ou à l'unité ; interrogation préalable des locataires sur leur désir d'acquiescer ; choix des conseils juridiques, avocats et notaires, notamment en vue de la mise en copropriété ; choix des prestataires pour donner des avis de valeur, pour recevoir les éventuels mandats de vente,

Le coliquidateur non titulaire d'un agrément de SGP rend compte **au jour le jour** au Conseil de Surveillance du déroulé de sa mission **de surveillance** tout au long de la liquidation. À tout moment et pour tout motif il peut adresser une communication à chacun des associés par lettre personnelle ou par voie électronique, aux frais de la société.

~~Le coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP accède à toute pièce juridique, comptable, commerciale et financière et dispose d'un accès partagé sécurisé sur un espace~~

~~informatique dédié, lui-même sécurisé, pour consulter et traiter sans restriction l'ensemble des données nécessaires à sa mission~~

Le coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP dispose d'un accès complet à l'ensemble des pièces juridiques, comptables, commerciales et financières nécessaires à l'exercice de sa mission, qu'elles soient établies sur support papier ou sous forme numérique.

Lorsque les documents sont numérisés, est mis à sa disposition un moyen d'accès permettant leur consultation sans restriction ni nécessité d'impression

Les frais de déplacement du coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP sont pris en charge par la société.

Les frais de déplacement du coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP sont pris en charge par la société.

Le liquidateur rend compte de sa mission aux assemblées générales annuelles et à l'assemblée générale de liquidation par un rapport détaillé. S'ils sont deux, en cas de désaccord sur les termes du rapport à présenter, chaque liquidateur rend son propre rapport.

Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à une rémunération égale à 1,75% hors taxes du produit net de tous frais (en ce compris l'impôt sur la plus-value) de chaque cession constatée par acte authentique. Ils se partagent à parts égales cette rémunération, ~~sauf s'ils en décident autrement entre eux~~ **sauf s'ils décident entre eux d'une autre répartition**. L'Assemblée générale ordinaire fixe le montant et la périodicité de l'avance d'honoraires que chaque liquidateur a la faculté de facturer.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

Trente-troisième résolution

PRISE D'ACTE DU NOUVEAU SIEGE SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DE CELUI DE LA SCPI RENOVALOR 2

A/ Exposé des motifs

Le siège social de la Société de gestion est désormais situé au 38 avenue de l'Opéra 75002 Paris. Il convient de modifier également le siège social de la SCPI.

B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur et du Conseil de Surveillance, prend acte du nouveau siège social de la Société de gestion sis 38 avenue de l'Opéra 75002, Paris et de l'autorisation pour la Société de gestion de modifier les statuts de la SCPI en conséquence, afin que le siège social de celle-ci soit également fixé au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris. En conséquence, au sein des articles 4 et 14 des statuts les termes « 2 rue de la Paix » sont remplacés par « 38 Avenue de l'Opéra », l'assemblée générale extraordinaire ratifiant le transfert de siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

Trente-quatrième résolution**Resolution pour pouvoirs****Texte de la résolution**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

Inter Gestion REIM

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00076 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.