



SCPI
RÉSIDENTIEL
SCELLIER

RENOVALOR 2

Rapport Annuel

2024

Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Panorama
- 7** | Chiffres clés
- 8** | Rapport de la Société de gestion, Liquidateur
- 24** | Les comptes au 31 décembre 2024
- 28** | Annexes financières
- 32** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 36** | Rapport du conseil de surveillance
- 42** | 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 Émilien 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.

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.

Expert Immobilier

La société BPCE Expertises Immobilières a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années lors de l'assemblée générale mixte du 21 juin 2022. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Panorama 2024



Le marché immobilier résidentiel a atteint son point bas estimé à environ 750 000 ventes pour l'ensemble de l'année 2024 contre 935 000 en 2023, soit une chute de 36%, rapportées aux 1,17 millions de transactions enregistrées en 2021.⁽¹⁾

Selon Notaires de France, les prix des logements anciens ont continué de baisser sur l'année 2024 de - 3,9% en moyenne nationale – appartements et maisons – toujours avec des disparités régionales et locales importantes.

Compte tenu de l'instabilité politique et économique, et des taux d'intérêt encore trop élevés, les perspectives pour 2025 restent encore incertaines sur la stabilisation des prix.

Plusieurs SCPI fiscales résidentielles, arrivées au terme des engagements fiscaux de conservation de leur patrimoine, sont entrées en phase d'arbitrage. La Société de gestion, prenant en compte les spécificités des marchés immobiliers à l'échelon local et également la composition et la taille des immeubles, privilégie principalement la liquidation des actifs immobiliers en lots de copropriété.



Gilbert Rodriguez
Président Directeur Général

Chiffres clés



43 M€



Capitalisation⁽¹⁾

10 779 m²



**Répartis sur 17
immeubles⁽¹⁾**

594



Associés de la SCPI⁽¹⁾

4 335,71 €



Valeur de réalisation⁽¹⁾⁽²⁾

80 €



**Distribution par part
(40 € de dividendes et 40 € 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 2024, le capital de Renovalor 2 se répartissait entre 594 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 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2020	34 404 000 €	8 601	588
2021	34 404 000 €	8 601	591
2022	34 404 000 €	8 601	593
2023	34 404 000 €	8 601	594
2024	34 404 000 €	8 601	594

Marché des parts

À titre d'information

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 2024, un ordre de vente de parts était inscrit sur le registre.

ANNÉE	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 TOTAL DE PARTS 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 €)
2020	Néant	-	-	-	-	-	-
2021	Néant	1	30	-	12	4 395 €	-
2022	Néant	1	30	-	12	4 395 €	-
2023	Néant	1	30	-	12	4 395 €	-
2024	NÉANT	1	23	-	12	4 348 €	-

Emprunt

Le 22 décembre 2023, l'assemblée générale ordinaire a autorisé la Société de gestion, liquidateur, à contracter des emprunts de type interentreprise au nom de la SCPI et consentir dans le cadre desdits emprunts des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine de la SCPI dans la limite maximum de 400 000 €. Cette autorisation est donnée pour deux exercices complets, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cet emprunt a été souscrit aux conditions suivantes :

- 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%

La totalité de l'emprunt a été remboursé en date du 10 décembre 2024.

Patrimoine immobilier

Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2024

VILLE	CODE POSTAL	DÉPARTEMENT	ADRESSE	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
MARCQ-EN-BAROEUL	59700	Nord	40, rue de l'Hermitage	PR
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

* 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 étant 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 :

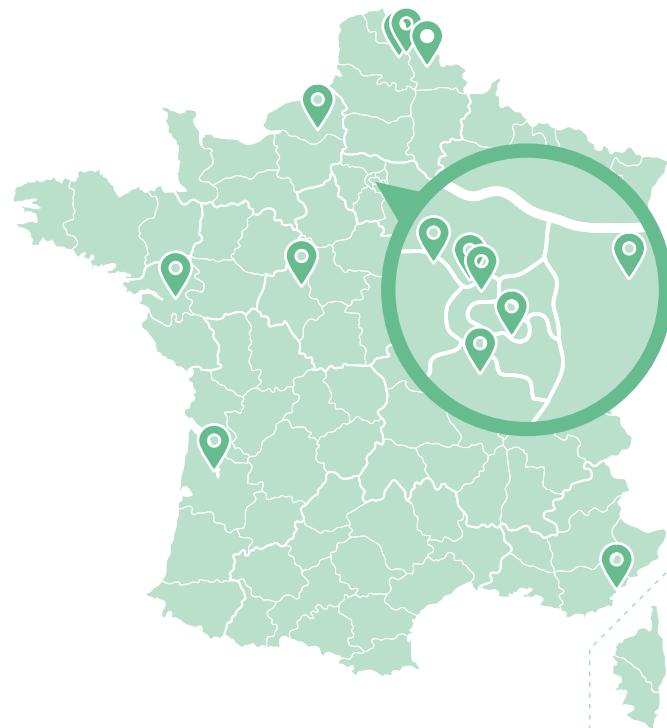
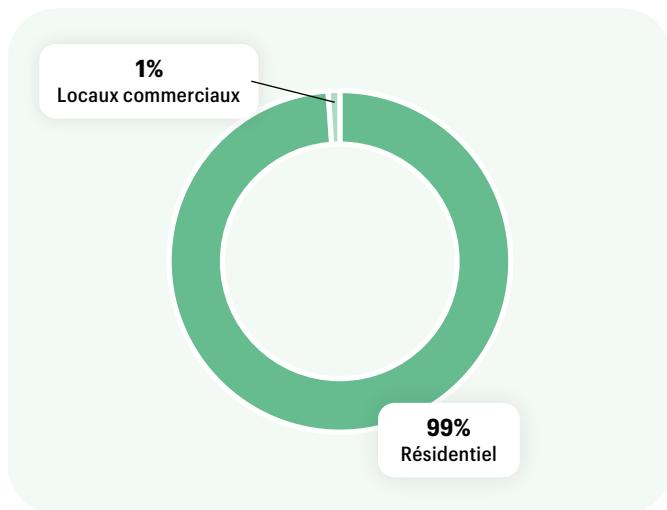
- La configuration de l'actif ;
- La typologie de l'actif ;
- La localisation de l'actif ;
- Le nombre de lots au sein de l'actif ;
- Le mode de détention de l'actif ;
- Le contexte économique.

La grille de prix de vente sera présentée annuellement lors des réunions du conseil de surveillance de fin d'année.

Au 31 décembre 2024, 5 lots habitation ont été cédés.

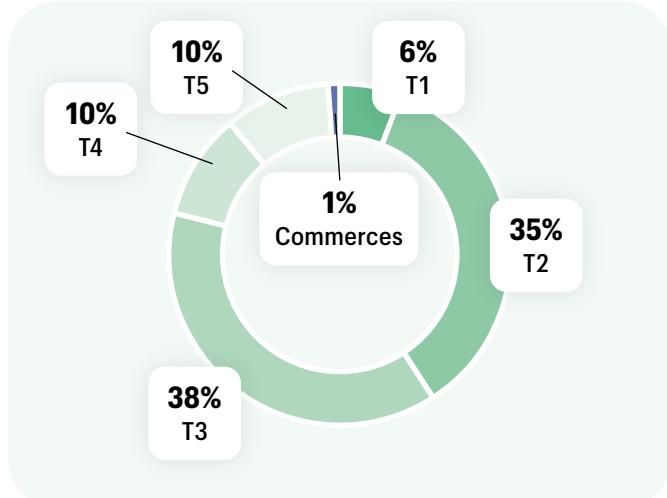
Liste des actifs cédés au 31 décembre 2024

DATE	VILLE	ADRESSE	LOT/BLOC	SURFACE (M ²)	PRIX NET VENDEUR
03/06/2024	ARGENTEUIL	8bis rue des Aulnettes	Lots 205 & 332	101	261 250 €
15/11/2024	ASNIÈRES-SUR-SEINE	13bis/15, rue des Champs	Lots 30 & 40	60	265 250 €
21/11/2024	ASNIÈRES-SUR-SEINE	13bis/15, rue des Champs	Lots 100; 41 & 18	69	380 000 €
09/12/2024	ASNIÈRES-SUR-SEINE	13bis/15, rue des Champs	Lots 110; 27 & 24	75	358 000 €
31/12/2024	ASNIÈRES-SUR-SEINE	13bis/15, rue des Champs	Lots 114, 118 & 119	96	475 000 €
ANNÉE 2024					1 739 500 €

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 2024 se sont élevés à 1 304 649 €, contre 1 357 831 € en 2023.

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 101 587 € au titre de l'année 2024, soit :

- 7 919 € d'honoraires de commercialisation ;
- 4 523 € d'honoraires d'états des lieux ;
- 89 145 € 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 des indicateurs de performance commune aux SCPI, à savoir le taux d'occupation financier et le taux d'occupation physique.

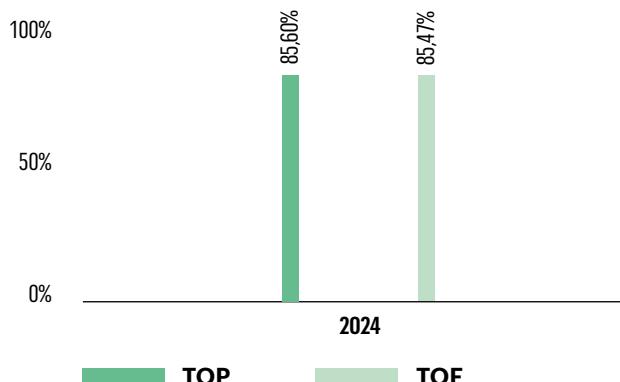
Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers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

Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

À noter que les indicateurs de performance sont systématiquement affectés par la neutralisation de la mise en location des lots approchant de leur date de cession. Il faut donc garder en tête qu'une SCPI en liquidation a tendance à refléter des taux d'occupations peu pertinents.

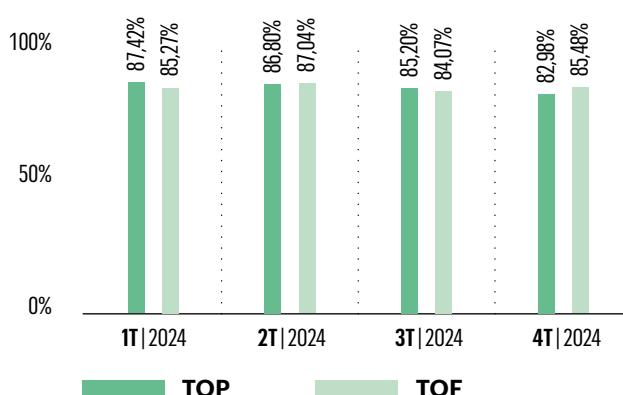
Évolution des indicateurs de performances (TOP & TOF) au cours de l'année 2024

Taux d'occupation physique et financier annuels



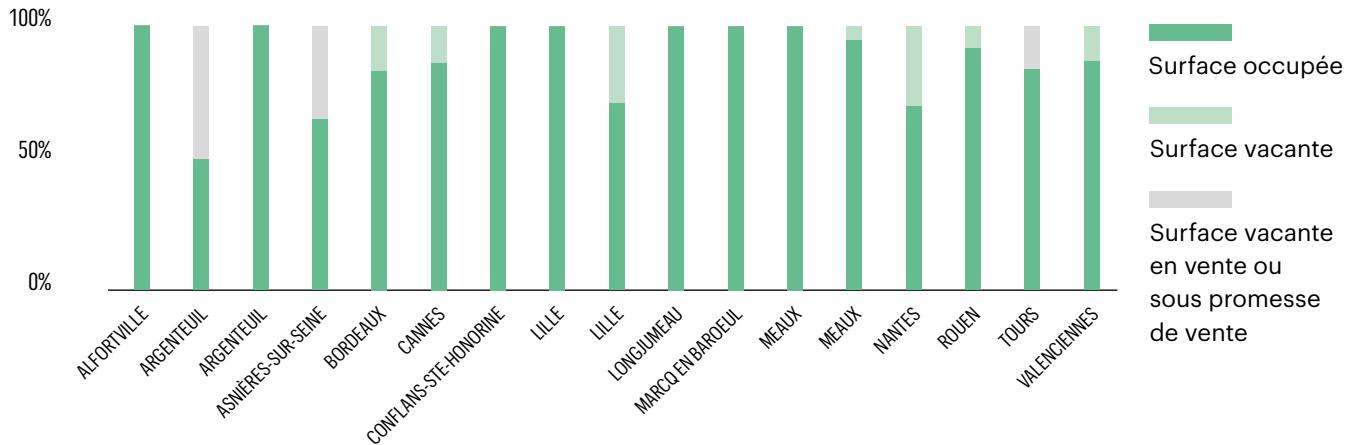
Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.



État locatif

Le tableau ci-dessous synthétise la situation locative des immeubles au 31 décembre 2024 :



Contentieux en cours

Contentieux locatifs

Le solde des provisions pour créances douteuses s'élève à 169 324 € au 31/12/2024.

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

- Créances datant de six mois à un 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 TJ de Paris a clôturé la procédure de mise en état le 4 novembre 2022. Ce dossier a été plaidé le 2 février 2024. Le TJ de Paris devait rendre son jugement le 10 mai 2024 mais le prononcé du jugement a été renvoyé pour plus ample délibéré à la date du 24 octobre 2024, puis au 20 décembre 2024, puis au 24 janvier 2025, puis au 14 mars 2025.

Contentieux de Cannes : Procédure devant le Tribunal Judiciaire (TJ) de Grasse

La SCPI est propriétaire d'une villa sise à Cannes (06400), 72-74, Avenue du Maréchal Gallieni. Elle a confié à la société AZUR ET DECO des travaux d'étanchéité des terrasses, de VRD, façade, peinture et étanchéité. Ces travaux ont été réalisés sous la supervision de la société SAS EBC STEMMELIN, en qualité de maître d'œuvre.

Il ressort des comptes rendus de réunions de chantier que des infiltrations sont apparues sur les lots 5 et 6. Aux termes d'une réunion de chantier du 16 avril 2019, il a été relevé que les traces d'humidité persistaient au niveau du mur périphérique de la chambre et de la menuiserie attenante.

Compte tenu de ces désordres, la SCPI a donc fait une réception partielle des travaux le 26 juillet 2018 et le 11 juillet 2019. Le 2 décembre 2020, la SCPI a fait réaliser une recherche de fuite avec un sondage de la toiture terrasse. À la suite de ces sondages, il a été révélé que le complexe d'étanchéité est dans un état vétuste et présente une désolidarisation importante, ainsi que de l'humidité. Il a été préconisé la création d'un regard pour récupération des eaux pluviales dans la zone jardin ou d'un réseau souterrain et d'un raccordement au tout à l'égout, ainsi que la réfection des toitures terrasses accessibles par membranes d'étanchéité avec conservation du plancher en bois. La SCPI a également mandaté un expert en pathologie des bâtiments pour réaliser une recherche de fuites sur la terrasse du deuxième étage pour identifier l'origine des infiltrations constatées dans l'appartement situé au 1^{er} étage. Deux interventions ont lieu les 6 et 7 avril 2021, puis du 27 au 29 juillet 2021. La conclusion des rapports met en cause l'étanchéité de la partie courante.

Les 4 et 8 février 2022, la SCPI a assigné en référent-expertise devant le TJ de Grasse la société AZUR ET DECO, la SAS EBC STEMMELIN et la société L'AUXILIAIRE, son assureur, aux fins de désigner un Expert avec mission habituelle en pareille matière et condamner la SARL AZUR ET DECO à payer à la SCPI la somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens. La société HEDHILI BAT, sous-traitante, a également été mise en cause dans le cadre de cette procédure de référent.

L'Expert a été désigné par ordonnance du 31 mai 2022 et a rendu son rapport définitif le 30 juin 2023. Il retient la responsabilité du Maître d'Œuvre, la société STEMMELIN. Il ne se prononce pas sur les responsabilités d'AZUR & DECO qui ne s'est pas présentée dans le cadre de la procédure. Les préjudices subis par la SCPI du fait des manquements de la société STEMMELIN ont été estimés à :

- 5 768,35 € au titre du remboursement des factures relatives aux recherches de fuites ;
- 552 € au titre du remboursement des factures relatives aux mesures conservatoires ;
- 27 133,43 € au titre de la perte de loyers subis par la SCPI pour la période du 9 mars 2023 au 31 octobre 2023 ;
- 100 507,69 € au titre des travaux de réfection de l'étanchéité des terrasses litigieuses conformément aux devis retenus par l'Expert ;
- 20 000 € au titre des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi lié au manquement au devoir de conseil.

Le 9 février 2024, la SAS EBC STEMMELIN, son assureur la société L'AUXILIAIRE, et la SCPI ont régularisé un protocole d'accord transactionnel. Ses conditions ayant été réalisées, la procédure est close.

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'œuvre, 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.

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 irrépétables. 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 irrépétables 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 qui mettra un terme à la procédure sous condition de sa bonne réalisation et du désistement de l'instance par les parties.

Contentieux opposant la société Inter Gestion REIM et la SCPI aux membres du conseil de surveillance

En 2017, la SCPI RENOVALOR 2 était dotée d'un conseil de surveillance composé de 8 membres désignés pour une durée de 3 ans, à savoir Monsieur Serge Blanc, Monsieur Georges Pupier, Monsieur Ludovic Pulka, Monsieur Denis Dauplé, Monsieur Benoît Marichez, Monsieur Guillaume Lemaire, Monsieur Jacques Goudeau et Monsieur Michel Lafon.

Les membres du conseil de surveillance ont demandé aux associés de la SCPI communication de leur adresse électronique afin de pouvoir les « informer sans aucune barrière ».

Le 13 avril 2017, Monsieur Serge Blanc a adressé à la société Inter Gestion REIM le rapport annuel du conseil de surveillance en demandant que celui-ci « bénéficie strictement de la même présentation que le reste du dossier de l'assemblée générale ».

Dans une première partie rédigée sur quatre pages, le rapport du conseil de surveillance invitait les associés à voter lors de l'assemblée générale mixte prévue le 15 juin 2017 en faveur d'un rejet de la onzième résolution portant sur la modification de l'article 18 des statuts et de la douzième résolution portant sur l'adoption d'un nouveau règlement du conseil de surveillance. Ce rapport a été adressé directement par le président du conseil de surveillance à 300 associés par courrier électronique.

Quelques jours plus tard, Monsieur Serge Blanc a envoyé aux associés de la SCPI un courrier électronique désignant comme signataires « les membres du conseil de surveillance », auquel étaient annexés deux demandes d'inscription de résolutions à l'assemblée générale, présentées comme de nature à « rétablir l'équilibre en faveur des épargnants ».

Par actes des 19, 20, 27 et 29 juin 2017 et 3 août 2017, la société Inter Gestion REIM, en qualité de gérante de la SCPI RENOVALOR 2, en la présence de cette dernière à la cause, s'est trouvée contrainte de saisir le TJ de Paris pour se voir dire et juger :

- que le conseil de surveillance a excédé les limites de compétences qu'il tient des articles L 214-99 et L. 214-106 du Code monétaire et financier (COMOIFI), ainsi que de l'article 422-199 du règlement général de l'AMF, en invitant les associés, dans son rapport présenté à l'assemblée générale mixte du 15 juin 2017, à voter contre les projets de résolution proposés par la Société de gestion, et en sollicitant leurs pouvoirs pour les représenter ;
- que constituent une violation des dispositions de l'article L 214-99 du COMOIFI :

- la lettre adressée par « les membres du conseil de surveillance » pour demander aux associés leur adresse électronique,
- le courrier électronique du président du conseil de surveillance en date du 19 avril 2017 pour adresser à de nombreux associés le rapport prescrit par ce texte, avant même que ceux-ci n'aient été convoqués à l'assemblée générale par la Société de gestion,
- le courrier électronique du président du conseil de surveillance en date du 26 avril 2017 adressant à de nombreux associés un formulaire de demande d'inscription à l'ordre du jour.
- que le conseil de surveillance a méconnu les dispositions de l'article L.214-99 du code monétaire et financier en proposant une modification de l'ARTICLE 18.1 des statuts selon laquelle « chaque fois qu'il le juge nécessaire, il établit un rapport qui est envoyé à tous les associés » ;
- lui donner acte de ce qu'elle se réserve de demander en cours de procédure la nullité de toute délibération de l'assemblée générale qui adopterait la rédaction de l'ARTICLE 20 alinéa 6 des statuts suggérée par le conseil de surveillance, comme contraire à l'article L.214-103 alinéa 2 du COMOIFI ;
- lui donner acte de ce qu'elle se réserve de former une demande additionnelle en indemnisation du préjudice financier qui pourrait lui être occasionné par les agissements fautifs des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- le jugement à intervenir commun et opposable à la SCPI RENOVALOR 2, partie à la cause ;
- condamner Monsieur Serge Blanc Monsieur Georges Pupier, Monsieur Ludovic Pulka, Monsieur Denis Dauplé, Monsieur Benoît Marichez, Monsieur Guillaume Lemaire, Monsieur Jacques Goudeau et Monsieur Michel Lafon de la somme de 900 € chacun par application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner Monsieur Serge Blanc Monsieur Georges Pupier, Monsieur Ludovic Pulka, Monsieur Denis Dauplé, Monsieur Benoît Marichez, Monsieur Guillaume Lemaire, Monsieur Jacques Goudeau et Monsieur Michel Lafon aux entiers dépens.

Le 25 janvier 2021, le TJ de Paris statuant publiquement, par mise à disposition de la décision de la juridiction, par jugement contradictoire et rendu en premier ressort :

- déclare la société Inter Gestion REIM irrecevable de toutes ses demandes ;
- déclare la SCPI RENOVALOR 2 irrecevable en sa demande de déclaration de jugement commun ;

- déboute Monsieur Serge Blanc Monsieur Georges Pupier, Monsieur Ludovic Pulka, Monsieur Denis Dauplé, Monsieur Benoît Marichez, Monsieur Guillaume Lemaire, Monsieur Jacques Goudeau et Monsieur Michel Lafon de leur demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et de leur demande de publication du présent jugement ;
- condamne la société Inter Gestion REIM aux dépens ;
- autorise Maître Martine Assayage, avocate au barreau de Paris, à recouvrer directement contre la société Inter Gestion REIM les frais compris dans les dépens dont elle a fait l'avance sans en avoir reçu provision ;
- condamne la société Inter Gestion REIM à payer la somme de 800 euros chacun à Monsieur Serge Blanc Monsieur Georges Pupier, Monsieur Ludovic Pulka, Monsieur Denis Dauplé, Monsieur Benoît Marichez, Monsieur Guillaume Lemaire, Monsieur Jacques Goudeau et Monsieur Michel Lafon au titre de l'article 700 du CPC ;
- déboute la société Inter Gestion REIM de sa demande formée au titre de l'article 700 du CPC ;
- ordonne l'exécution provisoire.

Le 10 mars 2021, Inter Gestion REIM et la SCPI ont relevé appel de cette décision. Dans son arrêt du 21 mai 2024, la Cour d'Appel de Paris confirme le jugement du 25 janvier 2021 dans toutes ses dispositions ; y ajoutant, condamne la société Inter Gestion REIM à payer à Messieurs Michel Lafon, Serge Blanc, Georges Pupier ; Ludovic Pulka, Denis Dauplé, Benoit Marichez, Guillaume Lemaire et Jacques Goudeau, chacun, une somme de 1000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ; et condamne la société Inter Gestion REIM aux dépens d'appel. Inter Gestion REIM n'a pas formé de pourvoi en cassation. La procédure est close.

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 10.000,00 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- La condamner aux dépens.

La procédure de mise en état est en cours.

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 2024 s'élève à 461 300 €.

Placement de la trésorerie

La Société de gestion a ouvert, pour le compte de la SCPI RENOVALOR 2, un compte à terme auprès de la BNP Paribas pour y bloquer la somme de 650 000 €, productive d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 2,71%, à compter du 9 décembre 2024 jusqu'au 9 juin 2025.

DATE	MONTANT PLACÉ	ÉTABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	STATUT	INTÉRÊTS
09/12/2024	650 000 €	BNP	6	2,71%	09/06/2025	Ouvert	6 825 €

Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice de 100 251 €, soit 11,66 € par part.

L'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice comptable de 326 655 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2024	326 655 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	344 099 €
Résultat à affecter au 31/12/2024	670 754 €
Dividende 2024 (règlement après approbation des comptes en juillet 2025)	344 040 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	326 714 €

Distribution à venir au titre de l'exercice 2024

La Société de gestion, liquidateur, procédera au versement des dividendes au titre de l'exercice 2024 en juillet 2025 après approbation de comptes à hauteur de 344 040 €, soit un montant de 40 euros par part.

La Société de gestion, liquidateur, procèdera au versement des acomptes de liquidation au titre de l'exercice 2024 en juillet 2025 à hauteur de 344 040 € soit un montant de 40 € par part.

Ce qui portera le total versé aux associés de 80 € par part.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024	DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024 PAR PART
344 040 €	40 €
ACOMPTE DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024	ACOMPTE DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024 PAR PART
344 040 €	40 €

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	ÉCONOMIE 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 4 335,71 € au terme de l'exercice 2024.

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2024, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BPCE Expertises Immobilières « prix de vente immeuble rénové » s'est élevée à 36 040 000 €.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier 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 immobilier 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'appreciée.

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'arrêté 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

VILLE	ADRESSE	M ² HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/2024
ALFORTVILLE	171, rue Etienne Dolet	59	229 580 €	20 400 €	249 980 €	300 000 €
ARGENTEUIL	6/8, rue des Aulnettes	201	590 400 €	3 927 €	297 507 €	290 000 €
ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse	319	974 835 €	156 495 €	1 131 330 €	1 130 000 €
ASNIÈRES-SUR-SEINE	13bis, 15 rue des Champs	586	1 320 824 €	1 150 589 €	1 737 560 €	1 700 000 €
BORDEAUX	95, rue de la Liberté	1 785	2 885 000 €	2 670 457 €	5 555 457 €	6 700 000 €
CANNES	74, rue du Maréchal Gallieni	750	2 820 640 €	1 372 236 €	4 192 876 €	3 470 000 €
CONFLANS-SAINTE-HONORINE	50, av Maréchal Gallieni	369	690 000 €	792 984 €	1 482 984 €	1 310 000 €
LILLE	5, rue des Vicaires	324	660 000 €	460 378 €	1 120 378 €	1 030 000 €
LILLE	110, rue d'Isly	483	887 890 €	841 452 €	1 729 342 €	1 800 000 €
LONGJUMEAU	18, rue Gal Leclerc	1 139	1 034 300 €	2 741 019 €	3 775 319 €	4 460 000 €
MARCQ-EN-BAROEUL	40, rue de l'Hermitage	107	192 000 €	128 000 €	320 000 €	350 000 €
MEAUX	69, av Franklin Roosevelt	127	355 580 €	39 500 €	395 080 €	4 250 000 €
MEAUX	37, cours Pinteville	1 264	1 397 014 €	3 711 727 €	5 108 741 €	420 000 €
NANTES	4, rue de Courson	581	680 000 €	1 308 909 €	1 988 909 €	2 130 000 €
ROUEN	3, rue Dufay	798	1 353 822 €	1 364 647 €	2 718 469 €	2 300 000 €
TOURS	1 à 9, rue Paul Nizan	1 119	2 390 000 €	5 099 €	2 395 099 €	2 580 000 €
VALENCIENNES	12/14, place des Acacias	768	530 000 €	1 528 391 €	2 058 391 €	1 820 000 €
TOTAL		10 779	18 991 885 €	18 296 210 €	36 257 420 €	36 040 000 €

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 (art. L.214-109 du Code monétaire et financier).

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 (art. R.214-109 du Code monétaire et financier).

La Société de gestion 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 2024	PAR PART
Valeur comptable	37 109 266 €	4 314,53 €
Valeur de réalisation	37 291 470 €	4 335,71 €
Valeur de reconstitution	45 864 200 €	5 332,43 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2020		2021		2022		2023		2024	
	TOTAL	%								
Nombre de parts (en jouissance)	8 601	-	8 601	-	8 601	-	8 601	-	8 601	-
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	156,9 €	96%	161,8 €	90%	188,9 €	95%	191,8 €	99%	170,7 €	89%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	-	-	0,9 €	-	0,2 €	-
Produits divers	7,0 €	4%	17,6 €	10%	10,3 €	5%	1,3 €	1%	21,0 €	11%
TOTAL DES REVENUS	163,9 €	100%	179,4 €	100%	199,3 €	100%	193,9 €	100%	191,9 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	24,3 €	15%	16,2 €	9%	100,2 €	50%	96,8 €	50%	77,2 €	40%
Autres frais de gestion	45,0 €	27%	44,6 €	25%	26,3 €	13%	32,1 €	17%	28,5 €	15%
Entretien du patrimoine locatif	21,8 €	13%	16,6 €	9%	-	-	29,2	15%	25,8 €	13%
Charges locatives non récupérées	47,9 €	29%	70,5 €	39%	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	139,0 €	85%	148,0 €	82%	126,5 €	63%	158,1 €	82%	131,48	68%
Amortissements nets ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	17,3 €	11%	19,4 €	11%	-	0%	18,6 €	10%	22,49	12%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	17,3 €	11%	19,4 €	11%	-	0%	18,6 €	10%	22,5 €	12%
TOTAL DES CHARGES	156,3 €	95%	167,4 €	93%	126,5 €	63%	176,7 €	91%	154,0 €	80%
RÉSULTAT COURANT	7,6 €	-	12,1 €	-	72,8 €	-	17,2 €	-	38,0 €	-
Variation report à nouveau	0,2 €	-	0,0 €	-	1,5 €	-	-2,8 €	-	-2,0 €	-
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissance N)	55,0 €	-	23,0 €	-	29,5 €	-	66,3 €	-	17,2 €	-

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

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
2020	5 000 €	4 382,68 €	2,84%	3,24%	0,46%	0,52%
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%

(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 2025 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2024 à 138 064 € TTI au titre de l'administration de la société et à 18 968 € TTI au titre des cessions d'actifs.

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 2024 s'est élevé à 7 550 €. Durant l'année 2024, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 4 224 €.

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 2024.

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 38 salariés, s'est élevé à la somme de 1 791 693 € sur l'exercice 2024.

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 2024



Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, baux emphytéotiques, servitudes, etc.)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	35 857 796 €	36 040 000 €	37 288 094 €	38 460 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	(461 300) €	(461 300) €	(358 601) €	(358 601) €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	35 396 496 €	35 578 700 €	36 929 493 €	38 101 399 €
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 DES IMMobilISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
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	438 470 €	438 470 €	438 441 €	438 441 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(169 324) €	(169 324) €	(78 621) €	(78 621) €
Autres créances	720 796 €	720 796 €	186 926 €	186 926 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	652 129 €	652 129 €	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	384 511 €	384 511 €	645 090 €	645 090 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	2 026 583 €	2 026 583 €	1 191 835 €	1 191 835 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
DETTEs FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	1 013 787 €	1 013 787 €
DETTEs D'EXPLOITATION				
Cautions locataires	102 630 €	102 630 €	109 765 €	109 765 €
Dettes fournisseurs	187 955 €	187 955 €	127 187 €	127 187 €
DETTEs DIVERSES				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	23 228 €	23 228 €	47 357 €	47 357 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	313 813 €	313 813 €	1 298 096 €	1 298 096 €
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	2 821 €	2 821 €
Produits constatés d'avance	-	-	(46 144) €	(46 144) €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	-	-	(43 322) €	(43 322) €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	37 109 266 €		36 779 910 €	
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	37 291 470 €	-	37 951 816 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	34 404 000 €	-	-	34 404 000 €
Capital social	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) €
ÉCART DE RÉÉVALUATION	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS	-	-	-	174 721 €
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	367 841 €	(23 742) €	-	344 099 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	148 278 €	(148 278) €	326 655 €	326 655 €
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	-	172 020 €	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	36 779 910 €	-	326 655 €	37 109 266 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Loyers	1 304 649 €	1 357 831 €
Charges facturées	163 888 €	291 676 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	173 973 €	19 016 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	1 642 510 €	1 668 522 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	154 056 €	266 997 €
Travaux de gros entretien	221 651 €	251 567 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	276 672 €	188 416 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	510 229 €	565 196 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	1 162 608 €	1 272 176 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	479 902 €	396 346 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	3 588 €	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	176 671 €	10 772 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	78 621 €	17 008 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	258 880 €	27 780 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	157 031 €	157 547 €
Charges d'exploitation de la société	70 280 €	66 741 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	169 324 €	7 487 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	396 635 €	231 775 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(137 755) €	(203 995) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	2 129 €	7 394 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	2 129 €	7 394 €
Charges d'intérêts des emprunts	14 799 €	48 442 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	14 799 €	48 442 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	(12 670) €	(41 047) €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	2 821 €	3 025 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	2 821 €	3 025 €
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	(2 821) €	(3 025) €
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	326 655 €	148 278 €

Annexes financières

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

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 2024 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 : néant
- À la méthode du coût historique : néant.

3. Transfert de charges d'exploitation

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 de transfert de 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 2024 s'élève à : 461 300 €.

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 transfert de 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 169 324 € 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 inférieure à la valeur actuelle vénale déterminée par l'expert immobilier indépendant ; cette provision étant alors constatée par imputation directe sur les capitaux propres. La valeur bilantielle du patrimoine immobilier étant inférieure à la valeur actuelle vénale déterminée par l'expert immobilier indépendant, il n'a pas été comptabilisé de provision au 31 décembre 2024.

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 immobilier indépendant, 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 Experts immobiliers 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 2024 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 immobilier 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 2024 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 36 040 000 €.

10. Évènements post-clôture

Néant.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024
IMMobilisations locatives	37 288 094 €	-	1 430 298 €	35 857 796 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	37 288 094 €	-	1 430 298 €	35 857 796 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
IMMobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	37 288 094 €	-	1 430 298 €	35 857 796 €

Etat de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023	CESSIONS 2024	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024
2009	ARGENTEUIL	6/8, rue des Aulnettes	590 400 €	3 927 €	594 327 €	(296 820) €	297 507 €
2010	ASNIÈRES-SUR-SEINE	13/15, rue des Champs	1 320 824 €	1 150 589 €	2 471 413 €	(1 133 477) €	1 337 936 €
2010	NANTES	4, rue de Courson	680 000 €	1 308 909 €	1 988 909 €	-	1 988 909 €
2010	CONFLANS-STE-HONORINE	50, avenue du Mal Gallieni	690 000 €	792 984 €	1 482 984 €	-	1 482 984 €
2010	CANNES	74, rue Mal Gallieni	2 820 640 €	1 372 236 €	4 192 876 €	-	4 192 876 €
2011	LILLE	5, rue des Vicaires	660 000 €	460 378 €	1 120 378 €	-	1 120 378 €
2011	VALENCIENNES	12/14, place des Acacias	530 000 €	1 528 391 €	2 058 391 €	-	2 058 391 €
2011	BORDEAUX	95, rue de la Liberté	2 885 000 €	2 670 457 €	5 555 457 €	-	5 555 457 €
2011	ROUEN	3,rue Dufay	1 353 822 €	1 364 647 €	2 718 469 €	-	2 718 469 €
2012	LONGJUMEAU	18, rue du Général De Gaulle	1 034 300 €	2 741 019 €	3 775 319 €	-	3 775 319 €
2012	TOURS	1 à 9, rue Paul Nizan	2 390 000 €	5 099 €	2 395 099 €	-	2 395 099 €
2012	MARCQ-EN-BAROEUIL	40, rue de l'Ermitage	192 000 €	128 000 €	320 000 €	-	320 000 €
2012	ALFORTVILLE	171, rue Etienne Dollet	229 580 €	20 400 €	249 980 €	-	249 980 €
2012	MEAUX	69, avenue Franklin Roosevelt	355 580 €	39 500 €	395 080 €	-	395 080 €
2012	MEAUX	37, cours Pinteville	1 397 014 €	3 711 727 €	5 108 741 €	-	5 108 741 €
2013	LILLE	110, rue d'Isly	887 890 €	841 452 €	1 729 342 €	-	1 729 342 €
2013	ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse	974 835 €	156 495 €	1 131 330 €	-	1 131 330 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			18 991 885 €	18 296 210 €	37 288 094 €	(1 430 298) €	35 857 796 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2023	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	42 945 000 €	-	42 945 000 €
Emprunts	1 000 000 €	(1 000 000) €	-
Achat d'immeubles	(37 288 094) €	-	(37 288 094) €
Cessions d'immeubles	-	1 430 298 €	1 430 298 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	-	174 721 €	174 721 €
Prélèvements sur prime d'émission	(6 681 210) €	-	(6 681 210) €
MONTANT RESTANT À INVESTIR	(24 304) €	605 019 €	580 715 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	37 509 316 €	38 152 299 €	(642 983) €
Actif immobilisé	36 257 420 €	37 288 094 €	-
FONDS DE ROULEMENT	1 251 896 €	864 205 €	387 691 €
Capitaux circulants			
Clients	269 147 €	359 820 €	(90 673) €
Autres créances	259 922 €	189 747 €	70 175 €
BESOINS D'EXPLOITATION	529 069 €	549 567 €	(20 498) €
Fournisseurs	187 955 €	127 187 €	60 768 €
Autres dettes	125 858 €	203 266 €	(77 408) €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	313 813 €	330 453 €	(16 640) €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	215 256 €	219 114 €	(3 858) €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	1 036 640 €	645 090 €	391 550 €

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	-	-	-	-
Provisions pour gros entretien	358 601 €	276 672 €	173 973 €	461 300 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	358 601 €	276 672 €	173 973 €	461 300 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	78 621 €	169 324 €	78 621 €	169 324 €
Provisions pour dépréciation des autres débiteurs	-	-	-	-
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	78 621 €	169 324 €	78 621 €	169 324 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	437 222 €	445 996 €	252 594 €	630 624 €

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	180 800 €		(6 827) €		173 973 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	132 000 €		267 000 €		-	399 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	43 800 €		(13 000) €		-	30 800 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	1 800 €		29 700 €		-	31 500 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	200 €		(200) €		-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-				-	-
TOTAL	358 600 €		276 672 €		173 973 €	461 300 €

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2024



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 civile de placement immobilier RENOVALOR 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-dessus. 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 prévus 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 si l'est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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 civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la 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 14 mai 2025,

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux Comptes

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier, 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 nous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà soumises à l'approbation de 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.

Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution est intervenue au cours de l'exercice écoulé

Intérêts alloués à la société INTER GESTION GROUPE

En date du 10 janvier 2024, un contrat de prêt a été consenti par la société Inter Gestion Groupe au profit de la SCPI RENOVALOR 2 pour un montant de 400 000 €. D'une durée de 12 mois, remboursable in fine, au taux fixe de 3,951% l'an, il a été remboursé en totalité le 10 décembre 2024.

Au cours de l'exercice 2024, les intérêts versés à la société Inter Gestion Groupe au titre de ce prêt s'élèvent à 13 170 €.

Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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 1,5% HT du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Au cours de l'exercice 2024, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 138 064 € TTC et à 26 092 € TTC au titre des cessions d'actifs.

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

Honoraires de révision 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 2024, aucun honoraire n'a été versé à la société INTER GESTION GROUPE.

Autres honoraires allouées 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 2024, aucun honoraire n'a été facturé au titre de cette commission.

Honoraires alloués à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage

Votre société a conclu avec la société INTER GESTION MAITRISE 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 MAITRISE 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 2024, aucun honoraire n'a été facturé à ce titre.

Fait à Paris, le 14 Mai 2025

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux Comptes

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025



Si vous n'avez pas le temps de tout lire

- Les cessions ont commencé
- Un premier acompte sur cessions d'actifs sera versé en juillet 2025
- Avis sur les résolutions : voter CONTRE le quitus et POUR toutes les autres résolutions
- Proposition de nomination d'un coliquidateur
- Procès « de Meaux » : Rénovalor 2 est déboutée en première instance

Contenu supérieur à encadrer et centrer Jonathan please voir source DB

Mesdames et Messieurs les associés de la SCPI Rénovalor 2,
Nous pensions pouvoir confirmer le démarrage de la
liquidation, mais...

1. La mauvaise nouvelle

La mauvaise nouvelle est tombée la veille de notre réunion consacrée à l'arrêté des comptes de 2024 : en date du 14 mars 2025, dans l'affaire « immeuble de la Banque de France à Meaux » le tribunal judiciaire de Paris a débouté la SCPI de ses demandes.

Une grande partie de notre réunion avec les représentants d'Inter Gestion REIM a été consacrée à l'analyse des 18 pages rédigées par le tribunal. Rappelons que l'affaire a commencé en 2014, qu'il y a eu des expertises qui ont conduit à des travaux financés par la SCPI, qui a dû s'endetter pour cela, ayant permis de mettre en location l'immeuble en novembre 2018. La procédure judiciaire elle-même, à l'encontre de l'architecte et de l'entreprise générale remonte à avril 2019. Six longues années pour en arriver là ! En page 13 du présent rapport annuel, vous aurez pu prendre connaissance du résumé jusqu'au 31 décembre 2024.

Quelles sont les conséquences de cette décision judiciaire pour notre épargne ?

Il nous semble qu'il faut distinguer deux catégories d'impacts financiers. D'une part, il y a eu des dépenses réellement engagées par la SCPI ; d'autre part, chacun d'entre nous a également été indirectement pénalisé puisque, du fait des problèmes multiples, la rentabilité de notre placement n'a pas été celle que nous escomptions. De même, pour les mêmes raisons, l'objectif de sortie finale est reporté à 2035, ce qui n'est pas sans conséquences sur la vie de plusieurs d'entre nous qui comptaient sur ces sommes pour acquérir une résidence pour leur retraite, financer les études de leurs enfants, ...

Nous avons demandé à nos interlocuteurs et au commissaire aux comptes de faire un point aussi précis que possible.

Au titre des débours effectifs, le montant cumulé est de l'ordre de 925 000 TTC, soit environ 107 euros par part, comprenant les travaux, les intérêts non prévus sur le prêt contracté, etc. La SCPI avait demandé au tribunal de lui

allouer 140 000 euros au titre des dommages et intérêts, et 6 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Pour ce qui est des pertes d'ores et déjà chiffrables :

- Montant des loyers non encaissés : près d'un million d'euros TTC (presque 115 euros par part).
- Frais de justice : 75 000 € environ.

Le rôle d'un conseil de surveillance n'est pas de commenter une décision judiciaire : nous n'en avons ni les compétences ni l'autorité. En revanche, en tant que représentants des épargnants, élus par vous-mêmes, nous ne pouvons que déplorer plusieurs incohérences de la décision qui vient ainsi frapper nos économies. En effet, le tribunal judiciaire admet que l'architecte a commis dans sa mission une faute « de nature à engager sa responsabilité » à l'égard de la SCPI. Quant à la société Socorepa, selon les juges, elle a failli à son obligation de conseil. On aurait donc pu s'attendre à des conclusions en adéquation avec ces reconnaissances de responsabilité. Eh bien !... il n'en est rien. Notre préjudice réel (les travaux), la perte de loyer et les intérêts payés sur le crédit se voient balayés alors qu'ils avaient pourtant été étayés.

Dans ces conditions, la SCPI Rénovalor 2 va très probablement interjeter appel. Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à nous demander une copie du jugement.

2. De meilleures nouvelles

Tout n'est pas négatif, heureusement. A la lecture du dossier, vous aurez constaté que plusieurs appartements ont été vendus en 2024. Nous allons (enfin !) pouvoir commencer à récupérer, au fil de l'eau, le produit des cessions du patrimoine.

Plusieurs appartements ont été vendus en 2024, ce qui nous permet de commencer à récupérer progressivement le produit des cessions. Nous pensions pouvoir vous présenter un tableau reprenant, logement par logement (incluant parking et autres annexes), le prix de revient, le prix net vendeur, le montant de la plus ou moins-value, le montant de l'éventuel impôt sur la plus-value, et celui de la commission du liquidateur. Ce tableau nous aurait permis d'illustrer cette première phase. Force est de constater que, malgré de nombreux échanges avec Inter Gestion REIM, les chiffres

qui nous ont été communiqués ne nous ont pas permis de nous faire une idée claire, à l'euro près, de la réalité. À titre d'exemple : la commission de 1,75% HT a été calculée à un taux inférieur et sans tenir compte de l'incidence de la TVA. De plus, un appartement au prix de revient de 170 500 € et vendu 358 000 € (plus-value de 187 000 € !) n'aurait été taxé que de 39 000 €.

Pris par le temps, nous avons renoncé à comprendre les apparentes incohérences et demandé à Inter Gestion de faire le nécessaire le jour de l'Assemblée générale et, surtout, de communiquer aux associés les bons chiffres dans le BSI (Bulletin semestriel d'information).

En résumé : les ventes comptabilisées en 2024 ont permis d'encaisser 1 137 000 € qui ont été affectés pour 400 000 € au remboursement du crédit et pour 344 000 € aux associés. C'est ainsi que le premier acompte sur cessions d'actifs sera de 40 euros par part, versé courant juillet. Rappel : il ne s'agit pas d'un revenu mais du remboursement d'une fraction de capital, par conséquent non imposable. Il restera en caisse un peu moins de 400 000 € qui, logiquement, devraient revenir également aux associés dans les prochaines semaines. Gageons que la nomination d'un coliquidateur – nous allons y revenir -- permettra d'y voir un peu plus clair. Vous constatez en effet que votre conseil de surveillance éprouve des difficultés à obtenir des données fiables et exploitables.

De même, un dividende de 40 € sera crédité courant juillet 2025 après approbation des comptes par l'Assemblée générale. Dans ce cas, il s'agit d'un revenu, issu de l'encaissement des loyers.

Parmi les bonnes nouvelles, nous classerons le fait que la trésorerie de Rénovalor 2 est désormais placée. Vous aurez peut-être remarqué, en page 17 du présent rapport annuel, l'existence d'un compte à terme rémunéré au taux de 2,71% jusqu'en juin 2025. Ce renseignement n'est pas anodin : lors de notre réunion de novembre 2024, nous avions constaté que, malgré des taux attractifs tout au long de l'année, la trésorerie de la SCPI n'avait pas été placée de manière optimale. Cela a conduit à des coûts supplémentaires, que nous avons signalés à l'AMF comme une potentielle faute de gestion car, parallèlement à cette absence de rémunération, la SCPI avait emprunté 400 000 € auprès d'Inter Gestion Groupe entre janvier 2024 et décembre 2024 au taux de 3,951%. Or, la société de gestion est supposée gérer la SCPI dans l'intérêt de ses associés. En l'occurrence, il nous est apparu qu'elle ne l'a pas fait, alors que d'autres dispositions se devaient d'être mises en place à leur profit.

3. Les contentieux

3.1. Les contentieux relatifs aux immeubles

Nous ne revenons pas sur le dossier de Meaux. En revanche, nous sommes contraints de remarquer tout en le déplorant, que 5 pages sur 40 du rapport annuel font état de litiges

portés devant les tribunaux. C'est, hélas, une espèce de record au sein des SCPI fiscales. Le nombre de pages devrait toutefois se réduire l'année prochaine car le dossier « Cannes » devant le Tribunal judiciaire de Grasse est classé et, toujours pour Cannes, la procédure devant le Tribunal de commerce est suspendue. Le contentieux relatif à Alfortville s'est réglé à l'amiable.

3.2. Inter Gestion contre les membres de votre conseil de surveillance

Relevons que la cour d'appel de Paris a donné raison aux membres du conseil de surveillance qui avaient été assignés par Inter Gestion en 2017. Il a fallu 7 ans de procédure pour en arriver à la conclusion qu'un conseil de surveillance est en droit de communiquer auprès des associés, dès lors que c'est pour préserver les intérêts de ces derniers et de la SCPI. En résumé, reportez-vous à la page 16 du présent rapport annuel : tous les actes que la société de gestion nous reprochait ont été approuvés par la justice.

3.3. Inter Gestion contre « sa » SCPI Rénovalor 2

Si, en page 11, le développement de cette affaire est parfaitement exact, il nous semble qu'il est bon de rappeler la genèse de cette procédure judiciaire qui voit une société de gestion (Inter Gestion REIM) assigner Rénovalor 2, une des SCPI dont elle assure la gestion. Le point principal qui chagrine Inter Gestion REIM est le premier mentionné : l'assemblée générale des associés, organe souverain, a modifié un article des statuts de telle sorte que la commission sur les cessions d'actifs est ramenée de 5% hors taxes à 1,75% hors taxes. En adoptant cette mesure à une écrasante majorité, les associés de Rénovalor 2 ont décidé d'appliquer un taux largement comparable à ce qui est pratiqué par les autres sociétés de gestion.

De même, dans le monde des sociétés de gestion de SCPI (Allianz, La Française, BNP Paribas, AEW, ...) il est de tradition que les membres du conseil de surveillance en fonction au jour de l'Assemblée générale qui se prononce pour la mise en liquidation voient leurs mandats maintenus jusqu'au terme de celle-ci, en accord avec les associés. Ce n'est que du bon sens car les anciens membres du conseil connaissent parfaitement les points forts et les points faibles des immeubles. Cela s'applique d'autant plus à Rénovalor 2 que, depuis l'origine, la composition du conseil n'a que peu évolué : la plupart d'entre nous étaient présents dès la création de la SCPI.

Les autres sujets dont l'inopposabilité est soulevée en justice sont sans objet. La procédure remonte à avril 2023 et... en avril 2025 il ne s'est encore rien passé de concret sur le plan judiciaire. Attendons sereinement.

Pour information : la SCPI Rénovalor 2 dispose d'un nouveau mandataire ad hoc, Me Pascal Hotte, qui a remplacé Me Lebossé. Par ailleurs, rappelons que c'est le cabinet GOETHE

AVOCATS, (1 rue de Courcelles, 75008 Paris / Tel : 01 82 28 52 52) qui défend les intérêts de notre SCPI. Mail : cabinet@goethe-avocats.fr

4. Le passé et l'avenir

4.1. La commercialisation des parts

Tout au long de l'année, nous sommes contactés par des associés qui, pour beaucoup, se plaignent rétroactivement des conseillers en gestion de patrimoine qui leur ont vendu des parts de Rénovalor 2 sans avoir une bonne connaissance des détails et des modalités exactes de ce « produit ». A certains, on avait annoncé une sortie au terme de 6 ans. A d'autres, on a conseillé des crédits in fine sur des durées sans adéquation avec la vie prévisible de la SCPI de l'ordre d'une vingtaine d'années (1 ou 2 ans de constitution du patrimoine + 9 ans + 3 ans de prorogation d'exploitation + 5 ou 6 ans pour la liquidation du patrimoine). On a même fait miroiter une possibilité de vendre ses parts avec bénéfice au terme des 12 premières années alors qu'il est de notoriété publique que le marché secondaire des parts de SCPI fiscales est quasi-inexistant. Ceci étant posé, il convient d'admettre que, dans ce domaine de la commercialisation des parts, bien en amont du lancement de la SCPI, votre conseil de surveillance n'a aucune légitimité pour traiter de cette question. Elle est totalement hors de son champ de compétence. Toutefois, si vous estimatez avoir été insuffisamment ou mal informé, il vous appartient de vous renseigner sur vos droits auprès de votre assureur en matière de protection juridique ou d'un avocat.

4.2. L'impact de l'affaire de Meaux sur la liquidation

Cette histoire n'est pas près de s'arrêter. Certes, le fait que l'affaire traîne en justice pendant des années n'empêchera pas la mise en vente de l'immeuble. Toutefois, la SCPI ne pourra pas être juridiquement liquidée tant que tous les recours ne seront pas épuisés. Cela signifie qu'arrivera le moment où nous aurons à assurer des frais fixes (assemblées annuelles, commissaire aux comptes, ...) sans pour autant percevoir des revenus (loyers) suffisants, tous les autres immeubles ayant été vendus. Il convient d'avoir cela à l'esprit dès à présent.

Entre membres du conseil, nous nous sommes demandé si certains associés n'auraient pas intérêt, à titre personnel, alléguant un préjudice propre, indépendant de celui de la SCPI elle-même, à se porter intervenants volontaires dans la procédure contre l'architecte et l'entreprise. En effet, si on en juge par les entretiens avec nos coassociés, on peut relever que le retard directement imputable à « l'affaire Meaux » a pu avoir des incidences négatives sur ceux d'entre nous qui escomptaient une sortie rapide pour payer les études de leurs enfants, acheter une résidence de retraite, etc. La question est posée ; nous n'avons pas, à ce jour, la réponse.

4.3. Nomination d'un coliquidateur

Lors de l'Assemblée générale de 2022, les associés de Rénovalor 2 ont voté la mise en liquidation et désigné une coliquidatrice. Celle-ci ayant été empêchée d'exercer son mandat, s'est vue dans l'obligation de démissionner. Nous avons relaté les malencontreuses péripeties de cette époque dans notre rapport à l'Assemblée générale de l'année 2023.

Le 7 novembre 2022, nous demandions au secrétaire général de l'AMF « un commentaire, des conseils, l'expression d'un point de vue, de la part du régulateur » relativement à la désignation d'un coliquidateur par l'AG qui s'était tenue en juin de la même année. La réponse de l'AMF est datée du 10 juillet 2023. A priori, ce long délai de réflexion – 9 mois -- tend à démontrer que chacun des termes a été pesé au trébuchet.

Aujourd'hui, le cadre et les contraintes de la coliquidation ayant été ainsi mieux définis par l'AMF, nous vous proposons de désigner coliquidateur la société TGA Conseil représentée par Monsieur Thierry Gaiffe, son Président.

Monsieur Gaiffe était précédemment Directeur général de la société de gestion de portefeuille Fiducial Gérance (2 Milliards d'euros d'actifs sous gestion). En cette qualité jusqu'en juillet 2024, Monsieur Gaiffe gérait notamment 8 SCPI et 8 groupements forestiers. En tant que Directeur Général, il possède une expertise en liquidation de SCPI. Il a organisé la liquidation de la SCPI LOGIPIERRE 1 (550 logements). Avant son départ il a préparé la liquidation de la SCPI PRIMO 1, Scellier intermédiaire, comme Rénovalor 2. Si l'Assemblée générale désigne TGA Conseil, c'est bien entendu Thierry Gaiffe qui interviendra.

Pour se conformer aux instructions de l'AMF, cette désignation nécessite une modification des statuts par voie de résolutions en Assemblée générale extraordinaire dans la mesure où TGA conseil n'est pas une société de gestion de portefeuille agréée.»

5. Les résolutions de l'Assemblée générale

Nous suggérons de voter **CONTRE** la **deuxième résolution** (quitus à la société de gestion) Compte tenu de la façon de gérer notre SCPI, de « l'amateurisme » récemment constaté dans certaines procédures (oubli de la rémunération des sommes en dépôt ; erreur manifeste dans le calcul des plus et moins-values de cessions d'immeubles, ...), de l'acharnement judiciaire d'Inter Gestion REIM à l'encontre de notre SCPI et, plus anciennement, des membres du conseil de surveillance. Ajoutons à ces griefs d'être, à notre connaissance, la seule société de gestion qui facture à la SCPI la location des salles pour les réunions du conseil et les assemblées générales.

En revanche, nous invitons les associés de Rénovalor 2 à voter **POUR** toutes les autres résolutions présentées **y compris les résolutions non agréées** car celles-ci ont été déposées par des associés en total accord avec les membres du conseil de surveillance.

Si vous êtes dans l'impossibilité d'assister en personne à la réunion, vous avez la possibilité 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 28 avril 2025

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 2025

Exercice clos le 31 décembre 2024



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 2024, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils 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 2024.

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 2024.

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 326 655 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2024	326 655 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	344 099 €
Résultat à affecter au 31/12/2024	670 754 €
Dividende 2024 (règlement après approbation des comptes en juillet 2025)	344 040 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	326 714 €

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 2024 à :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	37 109 266 €	4 314,53 €

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 2024 à :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur de réalisation	37 291 470 €	4 335,71 €
Valeur de reconstitution	45 864 200 €	5 332,43 €

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 2025 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 2026, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 2 915 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025.

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.

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

Résolutions à caractère ordinaire

Désignation d'un coliquidateur : exposé des motifs

Les statuts prévoient la possibilité de désigner deux coliquidateurs, l'Assemblée générale réunie en juin 2022 avait désigné en ces qualités la société Inter Gestion REIM et Madame Danielle François-Brazier. Cette dernière n'ayant pu mener à bien sa mission a été contrainte de démissionner en novembre 2022. En juillet 2023, l'Autorité des marchés financiers a clarifié sa position quant à la répartition des rôles entre coliquidateurs dès lors que l'un d'eux ne serait pas une société de gestion agréée par l'AMF. En conséquence, il est proposé de désigner coliquidateur la société TGA Conseil représentée par Monsieur Thierry Gaiffe. Ce dernier possède une expérience significative de Directeur Général de deux sociétés de gestion agréées par l'AMF : Peref Gestion de 2009 à 2016 et Fiducial Gérance de 2016 à juin 2024. En tant que Directeur Général de Fiducial Gérance (2 milliards d'euros d'actifs sous gestion, Monsieur Thierry Gaiffe gérait 8 SCPI, 6 Groupements Forestiers et 2 Groupements forestiers d'Investissement. De plus, en termes de liquidation de SCPI, Monsieur Thierry Gaiffe possède une expérience significative, ayant organisé la liquidation de la SCPI de logements Logipierre 1. Enfin, avant son départ à la retraite de Fiducial Gérance en juillet dernier, il a préparé la liquidation de Primo 1, SCPI Scellier Intermédiaire.

Onzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide, conformément à l'article 29 des statuts de nommer coliquidateur la société TGA Conseil représentée par son Président Monsieur Thierry GAIFFE.

Douzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires décide de chaque liquidateur peut facturer

Résolutions à caractère extraordinaire

Répartition des fonctions entre les coliquidateurs : exposé des motifs

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. »

mensuellement une avance d'honoraires de 1000 € hors taxes dont le montant sera déduit de la rémunération statutaire prévue à l'article 29.

Montant du budget de communication du conseil de surveillance : exposé des motifs

L'article 18.1 des statuts de Rénovalor 2 définit les missions du Conseil de surveillance qui, chaque fois qu'il le juge nécessaire, 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. 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 ».

Dans l'hypothèse où le Conseil de surveillance estimerait devoir informer les associés, il est demandé à l'Assemblée générale de se prononcer sur une enveloppe annuelle d'environ 5 € par associé, soit un montant de 3 000 €, essentiellement pour couvrir d'éventuels frais d'impression.

Treizième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires décide de fixer à trois mille euros le budget de communication annuel prévu à l'article 18.1 des statuts.

L'assemblée générale de juin 2022 a modifié les statuts pour préciser la répartition des rôles et la rémunération des coliquidateurs. Or, par lettre du 10 juillet 2023, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a indiqué que la nomination d'un liquidateur 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. Ce courrier stipule ainsi : « Concernant le ou les coliquidateurs qui ne disposeraient pas d'un agrément en qualité de SGP, si les statuts peuvent par exemple l'autoriser à traiter la

gestion des contentieux, ils devraient exclure expressément du champ de ses compétences les prérogatives consistant à prendre des décisions de gestion, qui relèvent exclusivement de la compétence d'une SGP ».

Il convient donc de clarifier la répartition des rôles entre les liquidateurs, dans l'hypothèse où l'un d'entre eux ne serait pas titulaire de l'agrément de société de gestion de portefeuille (SGP) et, pour cela, de refondre l'intégralité de l'article 29. Les tâches du coliquidateur non agréé comme SGP doivent être définies dans le respect des termes de l'AMF. S'abstenant de prendre lui-même des décisions de gestion, il devra être informé par son coliquidateur des éléments ayant amené ce dernier à prendre lesdites décisions. Il s'agit tout particulièrement des décisions

concernant l'aliénation du patrimoine immobilier de notre SCPI, dans le respect de l'article L214-24-23 du code monétaire et financier qui dispose que la SGP agit « de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt du FIA » (en l'occurrence notre SCPI) « et des porteurs de parts (...) ».

Quatorzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'ensemble de l'article 29 des statuts relatif à la liquidation, désormais rédigé comme suit en colonne de droite.

ARTICLE 29 (RÉDACTION ACTUELLE)	ARTICLE 29 (NOUVELLE RÉDACTION)
LIQUIDATION	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 coliquidateurs nommés par elle.	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'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.	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.
Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, devront agir conjointement pour la mise en vente et la vente des biens immobiliers ainsi que pour la gestion de l'ensemble des contentieux, en ce compris la décision d'engager des procédures, et de mettre fin à celles qui sont en cours. Ils pourront agir séparément pour les autres opérations de gestion. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la Société dissoute.	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, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.	En résumé, il peut réaliser tout l'actif social, mobilier ou immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujetti 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.

ARTICLE 29 (RÉDACTION ACTUELLE)	ARTICLE 29 (NOUVELLE RÉDACTION)
LIQUIDATION	LIQUIDATION
<p>Les liquidateurs ont droit, pendant la période précédant les cessions d'immeubles, 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. Les liquidateurs se partagent à parts égales cette rémunération, sauf s'ils en décident autrement entre eux.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 et en particulier traiter de la gestion des contentieux.</p> <p>Le coliquidateur ayant la qualité de SGP associe le second 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'acquérir ; 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,</p> <p>Le coliquidateur non titulaire d'un agrément de SGP rend compte au conseil de surveillance du déroulé de sa mission 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.</p> <p>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. Les frais de déplacement du coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP sont pris en charge par la société.</p> <p>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.</p> <p>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. L'Assemblée générale ordinaire fixe le montant et la périodicité de l'avance d'honoraires que chaque liquidateur a la faculté de facturer.</p> <p>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.</p> <p>Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Quinzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

