

RAPPORT ANNUEL 2016

—
Renovalor 2



Inter Gestion
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE



SCPI
RÉSIDENTIEL
NEUF

par Inter Gestion

RENOVALOR 2

LES CHIFFRES CLÉS 2016

587

Associés de **Renovalor 2**
au 31 décembre 2016.

17

Le nombre d'immeubles
composant le patrimoine de
Renovalor 2 dont **8 en Ile de
France** et **9 en province**.

91,90%

Le taux d'occupation financier
annuel 2016.

43 005 000€

La capitalisation :
8 601 parts x 5 000 €
le prix de souscription.

4 406,18€

La valeur de réalisation
pour une part

72€

Montant des distributions
relatives au résultat
de l'exercice 2016

Panorama

Le mot du Président Gilbert Rodriguez

“ Comme l'a indiqué lors de sa conférence annuelle de février le Crédit Foncier, la reprise du marché du logement amorcée en 2015 s'est confirmée en 2016.

L'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs devrait se maintenir en 2017, soutenu par le contexte de taux d'intérêt historiquement bas qui a fortement amélioré le pouvoir d'achat immobilier des particuliers, et par les mesures de soutien mises en œuvre par les pouvoirs publics.

Les prix devraient continuer d'évoluer de manière contrastée, avec des hausses sur les marchés les plus tendus comme l'Ile de France et les grandes agglomérations et le statu quo, voire des baisses sur les marchés secondaires.

Les SCPI dites fiscales conservent un important potentiel de développement et devraient profiter du dynamisme retrouvé du marché de l'immobilier résidentiel. Car si les volumes réalisés par les SCPI de rendement explosent un peu plus chaque année, la part revenant aux SCPI de logements, tous dispositifs fiscaux confondus, demeure encore modeste, atteignant 268 M€ sur une collecte globale de 5,56 MDE. (source IEIF)

Cette année, vous êtes conviés à une assemblée générale mixte, comme le sont les associés de 14 SCPI gérées par Inter Gestion, dans le but d'harmoniser l'organisation et le fonctionnement des Conseils de surveillance.

Il est en effet apparu nécessaire, au travers de la gestion d'un grand nombre de fonds réglementés, de mieux définir les missions du conseil de surveillance, sa composition, son fonctionnement et les modalités de nomination de ses membres. Le projet prévoit également l'adoption d'un règlement précisant notamment les modalités d'application des dispositions statutaires ainsi que les droits et obligations des membres du conseil de surveillance.

Le Rapport de gestion que vous recevez comme chaque année en vue de l'assemblée générale de juin, comporte toutes les informations vous permettant d'appréhender la situation de votre placement. Vous y trouvez toutes les indications relatives à la gestion du fonds, en particulier les indicateurs de performance d'occupation des logements et d'encaissement des loyers, l'évolution des recettes locatives et des charges, les éventuels

contentieux, la valeur d'expertise des immeubles et la valeur liquidative théorique de la part, les comptes de l'exercice et les annexes financières.

Enfin, le Rapport de gestion est complété par les rapports du commissaire aux comptes qui certifie la régularité et la sincérité des comptes annuels et le rapport du conseil de surveillance qui a pour objet d'exprimer son opinion sur la régularité de la gestion et sur les projets de résolutions soumis à l'assemblée générale des associés. ”

L'assemblée générale est l'occasion de participer à la vie de votre SCPI. En cas d'empêchement, nous vous invitons à le faire au moyen du bulletin de vote par correspondance car il vous permet d'exprimer votre opinion sur chaque projet des résolutions soumises au vote des associés.

Avertissement

À la lecture du Rapport annuel de gestion, vous constaterez que le conseil de surveillance consacre les deux tiers de son rapport à présenter son opposition à l'instauration d'un règlement des Conseils de surveillance dont la Société de gestion soumet l'adoption au vote souverain des associés des SCPI du groupe. Cette opposition a conduit les membres du conseil de surveillance à communiquer directement avec les associés par courrier et mail en s'affranchissant de tout cadre légal, avant même l'envoi officiel de la convocation de l'assemblée générale annuelle et du Rapport annuel par la Société de gestion. Venant compléter le courrier adressé aux associés en guise de première mise au point, les observations détaillées formulées par la Société de gestion ont été introduites directement dans le texte du rapport du conseil de surveillance afin d'en faciliter la lecture et la compréhension.

Ces observations ont pour but de vous éclairer face aux « consignes » qui vous sont adressées.



SOMMAIRE

06	Développement de la société
07	Évènements intervenus au cours de l'exercice 2016
07	Patrimoine immobilier
09	Politique de gestion et gestion locative
12	Présentation des comptes - Fiscalité Affectation des résultats
14	Prix des parts
17	Conventions visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier
18	Recours à un emprunt bancaire
18	Renouvellement du mandat de l'expert immobilier
18	Modification de l'article 18 des statuts et adoption d'un Règlement du conseil de surveillance
19	Comptes annuels
22	Annexes comptables
24	Tableaux et informations diverses
27	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
29	Rapport du conseil de surveillance
35	Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2017

RAPPORT DE GESTION

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

La collecte est clôturée depuis le 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2016 le capital de RENOVALOR 2 se répartissait entre 587 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 €. La capitalisation est de 43 005 000 €.

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ Prime incluse	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. de la sté de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12 ⁽²⁾
2009	4 484 000	5 545 000	1 121	77	604 405	5 000
2010	34 404 000	37 400 000	8 601	588	4 076 600	5 000
2011	34 404 000	-	8 601	588	-	-
2012	34 404 000	-	8 601	588	-	-
2013	34 404 000	-	8 601	588	-	-
2014	34 404 000	-	8 601	588	-	-
2015	34 404 000	-	8 601	588	-	-
2016	34 404 000	-	8 601	587	-	-
TOTAL	34 404 000	42 945 000	8 601	587*	4 681 005	5 000

(1) A diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable. (2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

* La diminution du nombre d'associés entre 2015 et 2016 s'explique par le regroupement en un même compte de deux souscriptions effectuées par un même associé.

Marché des parts

Le marché des parts est un marché libre régi par 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.

Aucun ordre de vente n'a été enregistré dans le registre au cours de l'exercice.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois)	Demande de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en €)
2009	NEANT	-	-	-	-
2010	NEANT	-	-	-	-
2011	NEANT	-	-	-	-
2012	NEANT	-	-	-	-
2013	NEANT	-	-	-	-
2014	NEANT	-	-	-	-
2015	NEANT	-	-	-	-
2016	NEANT	-	-	-	-

ÉVÈNEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE 2016

▪ Les associés réunis en Assemblée Générale ordinaire du 15 juin 2016 ont nommé comme membres du conseil de surveillance les associés ci-dessous désignés et présents dans l'ordre alphabétique :

- Monsieur Serge BLANC,
- Monsieur Denis DAUPLE,
- Monsieur Jacques GOUDEAU,
- Monsieur Michel LAFON,
- Monsieur Guillaume LEMAIRE,
- Monsieur Benoît MARICHEZ,
- Monsieur Ludovic PULKA,
- Monsieur Georges PUPIER.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

Lors de la séance du 6 octobre 2016, les membres du conseil de surveillance ont désigné Monsieur Serge Blanc et Monsieur Guillaume Lemaire respectivement aux fonctions de Président et de Secrétaire du conseil de surveillance.

▪ Les associés réunis en Assemblée Générale extraordinaire du 19 juillet 2016 ont décidé de procéder à la modification de l'article 17 des statuts de la société –Rémunération de la Société de gestion- telle qu'elle avait été proposée par la Société de gestion.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition géographique du patrimoine

Voici la liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2016 :

Départements	Villes	Immeubles
ÎLE DE FRANCE		
95	ARGENTEUIL	6/8 rue des Aulnettes
95	ARGENTEUIL	60 Boulevard Héloïse
78	CONFLANS STE-HONORINE	50 avenue Maréchal Galliéni
92	ASNIERES	13bis/15 rue des Champs
77	MEAUX	69 avenue Franklin Roosevelt
77	MEAUX	37 cours de Pinteville
94	ALFORTVILLE	171 rue Etienne Dolet
91	LONGJUMEAU	18 rue du Gal Leclerc
PROVINCE		
44	NANTES	4, Rue Courson
59	LILLE	5, Rue des Vicaires
06	CANNES	74, Rue du Maréchal Galliéni
59	LILLE	110, Rue d'Isly
59	VALENCIENNES	12/14, Place des Acacias
33	BORDEAUX	95, Rue de la Liberté
37	TOURS	1 à 9, Rue Paul Nizan
59	MARCO-EN-BAROEUL	40, Rue de l'Hermitage
76	ROUEN	3, Rue Dufay

Répartition de la surface du patrimoine

La surface du patrimoine immobilier est répartie géographiquement de la façon suivante :

- 39% de la surface du patrimoine sont situés en Île de France, soit 4 170 m².
- 61% de la surface du patrimoine sont situés en province soit 6 508 m².

Ile-de-France

39 %

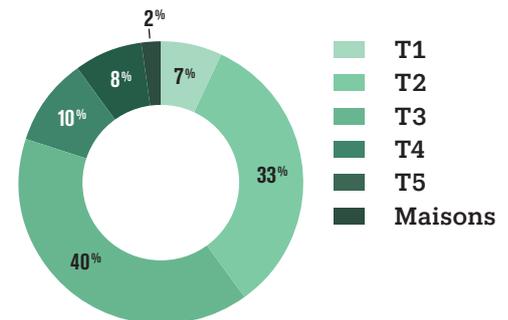
Province

61 %

Répartition du patrimoine par typologie

La SCPI détient plusieurs lots allant du T1 au T5.

Ci dessous la répartition du patrimoine par typologie en fonction du nombre de lots:



Répartition géographique du patrimoine en fonction de sa destination

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
PARIS	-	-	-	-	-
RÉGION PARISIENNE	-	-	-	41%	-
PROVINCE	-	-	-	59%	-
DOM TOM	-	-	-	-	-
ÉTRANGER	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	100 %	-

Avancement des travaux

Au 31 décembre 2016, l'ensemble du patrimoine est en exploitation à l'exception de l'immeuble de Meaux.

L'immeuble de Meaux, 37 Cours de Pinteville, subit un aléa technique relatif à sa structure et pour lequel la SCPI RENOVALOR 2, a mis en jeu la responsabilité de l'architecte et de l'entreprise en charge du chantier. Depuis le mois de juillet 2016, les travaux qui avaient été interrompus ont repris.

L'expert désigné dans le cadre de la procédure judiciaire, actuellement en cours, rendra son rapport final après la réception des ouvrages.

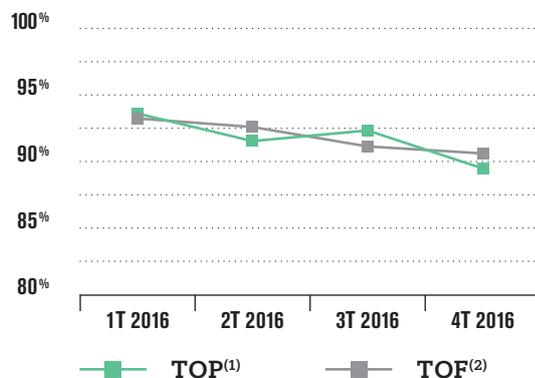
POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Les indicateurs de performance

L'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) a modifié en 2012 la méthodologie de calcul des taux d'occupation financier et physique. Désormais, ces taux sont mesurés trimestriellement en prenant en compte pour le taux d'occupation financier (TOF) les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé, et pour le taux d'occupation physique (TOP), le cumul des surfaces des locaux occupés à la fin du trimestre.

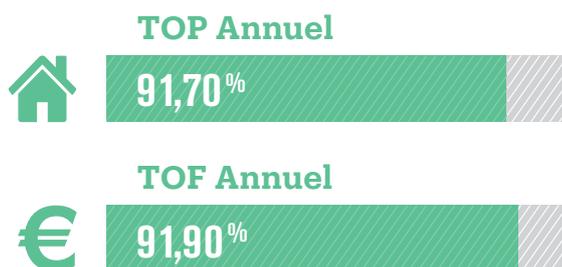
(1) Le taux d'occupation physique reflète la situation d'occupation à la fin du trimestre. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

(2) Le taux d'occupation financier prend en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé. Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les immeubles livrés (à l'exclusion des revenus « non récurrents »), divisés par le montant des loyers théoriques.



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.



En 2016, les indicateurs de performance annuels ont marqué une baisse par rapport à ceux de l'exercice précédent du fait de la neutralisation locative de quelques logements dans l'immeuble de Cannes du fait de travaux en cours.

Les recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2016 se sont élevés à 1 141 091 €, en légère diminution de 2,79% par rapport à l'exercice précédent.

Cette évolution s'explique par la neutralisation locative des quelques logements dans l'immeuble de Cannes.

L'administration de biens

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à l'administrateur de biens la somme de 78 269 € au titre de l'année 2016 contre 125 190 € en 2015.

Cette baisse significative des honoraires, s'explique par le cumul de plusieurs facteurs :

- la négociation d'un nouveau mandat d'administration de bien avec des taux de rémunération à la baisse, celui précédemment en place arrivant à échéance à la fin du premier semestre 2016,
- l'augmentation de la vacance locative au cours de 2016 (notamment dans l'immeuble de Cannes en raison de travaux en cours),
- l'absence de première mise en location en 2016 contrairement aux années précédentes,

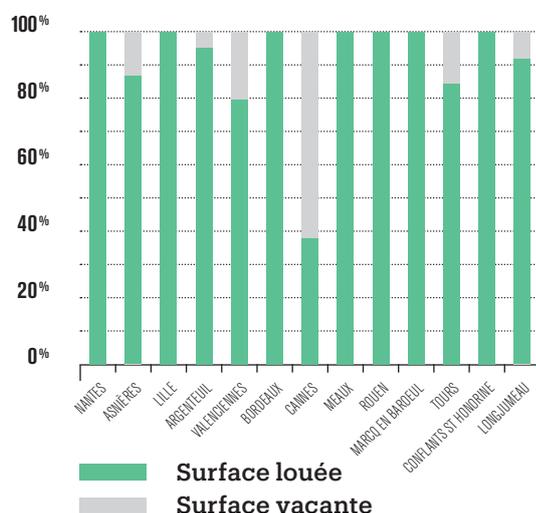
État locatif

Au 31/12/2016, la situation locative est représentée dans le tableau ci dessous :

Départements	Villes	Immeubles	Surface habitable (m ²)	Nombre de logements	Etat locatif des immeubles
IMMEUBLES RÉCEPTIONNÉS					
95	ARGENTEUIL	6/8 Rue des Aulnettes	201	2	Loué
95	ARGENTEUIL	60 Boulevard Heloise	318	5	Loué
44	NANTES	4 rue de Courson	581	11	Loué
59	LILLE	5 rue des Vicaires	324	4	Loué
78	CONFLANS STE-HONORINE	50 av Maréchal Galliéni	369	5	Loué
92	ASNIERES S/SEINE	13bis et 15 Rue des Champs	586	8	Loué
06	CANNES	74 Maréchal Gallieni	750	10	Loué
59	LILLE	110 rue d'Isly	483	8	Loué
59	VALENCIENNES	12/14 Place des Acacias	768	14	Loué
33	BORDEAUX	95 rue de la Liberté	1 785	30	Loué
37	TOURS	1à 9 Rue Paul Nizan	1 119	12	Loué
77	MEAUX	69 av Franklin Roosevelt	127	2	Loué
59	MARCQ EN BAROEUL	40 rue de l'Hermitage	107	1	Loué
94	ALFORTVILLE	171 rue Etienne Dolet	59	1	Loué
91	LONGJUMEAU	18 rue Gal Leclerc	1 139	12	Loué
76	ROUEN	3 rue Dufay	798	12	Loué
IMMEUBLES EN COURS DE RÉHABILITATION					
77	MEAUX	37 Cours Pinteville	1 264	25	En travaux
TOTAL			10 778	162	-

Vacance Locative

Ci dessous le graphique représentant la vacance locative au 31 décembre 2016 sur l'ensemble du patrimoine en exploitation.



Contentieux en cours

Contentieux locatifs :

La provision de 36 990 € comptabilisée au 31 décembre 2015 a été maintenue. Les créances des locataires défaillants ont justifié à la clôture de l'exercice 2016 une dotation supplémentaire aux provisions pour créances douteuses de 5 953 €. Le solde de la provision passée à la fin de l'exercice 2016 s'élève par conséquent à 42 943 €, soit 3,476% des loyers facturés au titre de l'année. Il est rappelé que les provisions ont été établies selon la règle suivante *:

- Créance datant de 6 mois à un an : provision de 25%
- Créance datant de 1 à 2 ans : provision de 50%
- Créance datant de plus de 2 ans : provision de 100%.

* à l'exception de deux créances de moins de deux ans à la clôture de l'exercice, provisionnées à 100% en raison de leur caractère irrécouvrable.

Les créances locatives datant de plus de deux ans et présentant un caractère irrécouvrable ont été passées comptablement en pertes et profit. A la clôture de l'exercice, le montant de cette charge est de 2 343 €.

Autres contentieux :**▪ Meaux :**

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 qui n'avaient pas entrepris les sondages préalables.

Un expert judiciaire a été désigné par le Tribunal de Grande Instance 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.

La solution des micropieux ayant été retenue, les travaux de structure ont débuté en juillet 2016. A ce jour, les travaux sont toujours en cours de réalisation.

En outre, les travaux dans les logements ne pouvant être achevés tant que les travaux en sous-sol ne sont pas terminés, des désordres sont apparus sur les ouvrages existants.

Il est prévu que l'expert judiciaire rende son rapport à l'issue des travaux.

En Parallèle, une demande de provision a été sollicitée en référé pour le financement des travaux de fondations. Or, le juge des référés a soulevé son incompétence et rejeté cette demande.

▪ Bordeaux :

Après la réception des travaux de l'immeuble en 2013, diverses malfaçons affectant les parties communes et plusieurs logements sont apparues. La SCPI a donc assigné l'architecte et les entreprises concernées par ces malfaçons. Un expert judiciaire a été désigné par le Tribunal.

Les opérations d'expertise sont actuellement en cours, et le rapport de l'expert n'a pas encore été déposé.

▪ Conflans-Sainte-Honorine :

Par un jugement du Tribunal administratif de Versailles en date du 24 juin 2016, les voisins de l'immeuble de Conflans-Saint-Honorine ont vu l'ensemble de leurs demandes relatives à l'annulation du permis de construire délivré par la commune rejeté.

En outre dans le cadre de ce jugement, ils ont été condamnés à verser à la SCPI la somme de 750 €, montant resté en attente de versement suite au pourvoi en cassation introduit à leur initiative devant le Conseil d'Etat.

Par une décision en date du 13 mars 2017, le Conseil d'Etat a rejeté le pourvoi.

▪ Contentieux cession de créances :

Pour mémoire, la SCPI a été assignée en avril 2014 par une banque sollicitant la condamnation de la SCPI au paiement de la somme de 6.778,80 € au titre de factures et créances cédées et la somme de 1.200 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Faute pour la banque d'avoir adressé ses conclusions après plusieurs renvois, une ordonnance de radiation a été rendue le 10 décembre 2015 par le Tribunal d'instance de Paris du 2ème arrondissement.

Provisions pour entretien et réparations

Le patrimoine de la SCPI a été entièrement réhabilité aux normes ou acquis en l'état futur d'achèvement.

La provision pour gros travaux de 58 208 € comptabilisée au 31 décembre 2015 n'a été qu'en partie maintenue. Une dotation aux provisions de 34 232 € a été comptabilisée au 31 décembre 2016 correspondant à 3% des loyers appelés au cours de l'année. Le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2016 s'élève par conséquent à 78 625 €.

	Montant Euro
Montant provisionné au 31/12/2015	58 208
Dotation 2016	34 232
Reprise 2016	13 815
Montant au 31/12/2016	78 625

PRÉSENTATION DES COMPTES - FISCALITÉ

AFFECTATION DES RÉSULTATS

Rappel de la fiscalité Scellier social

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

Prix de la part	5 000
(2009-2010) Base 25%	1 250
(2009-2010) Base 6%	300

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 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 a pour conséquence de reporter le délai de conservation des parts de 2026 à 2029. Cependant, la société pourrait procéder au versement des potentiels acomptes de liquidation à compter de 2023 du fait que 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.

Réductions d'impôts

Année	%	Montant	Economie d'impôts cumulées	Prix de revient d'une part
N À N+9	2,78%	139	1250	3750
N+10 À N+12	2,00%	100	300	3450
TOTAL	31%	-	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 4 406,18 € au terme de l'exercice 2016.

Résultat fiscal

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2016 s'élève à 195 372 €, soit 22,72 € par part.

Affectation du résultat comptable

L'exercice 2016 fait apparaître un bénéfice comptable de 550 009 € que la Société de gestion propose d'affecter de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 2016	550 009 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	127 144 €
RÉSULTAT à affecter	677 153 €
Acompte relatif au 1 ^{er} trimestre 2016 (règlement en avril 2016)	154 818 €
Acompte relatif au 2 ^{ème} trimestre 2016 (règlement en juillet 2016)	154 818 €
Acompte relatif au 3 ^{ème} trimestre 2016 (règlement en octobre 2016)	150 818 €
RÉSULTAT restant à affecter au 31/12/2016 :	212 699 €
Solde dividende pour 4 ^{ème} trimestre (règlement du janvier 2017)	154 818 €
RESTE À AFFECTER PAR L'ASSEMBLÉE DUR LE RÉSULTAT 2016	57 881 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	57 881 €

Distribution des revenus de la SCPI

Les revenus de la SCPI sont composés de deux types, à savoir :

- les revenus de placements financiers
- les revenus fonciers

a) Distribution des revenus des placements financiers

Aucune distribution à ce titre n'est intervenue en 2016.

b) Distribution des revenus fonciers au titre de l'exercice 2016

Il est rappelé que le dividende distribué physiquement en janvier 2016 est relatif à la distribution du résultat de l'année 2015.

Au cours de l'année 2016, les associés ont perçu des acomptes à valoir sur dividende relatif à la distribution du résultat de l'année 2016 comme suit :

- Acompte sur dividende du 1^{er} trimestre 2016 (réglement en avril 2016) : 18 € par part
- Acompte sur dividende du 2^{ème} trimestre 2016 (réglement en juillet 2016) : 18 € par part
- Acompte sur dividende du 3^{ème} trimestre 2016 (réglement en octobre 2016) : 18 € par part

Le solde du résultat distribué au titre de l'année 2016 est intervenu en janvier de l'année 2017 à hauteur de 18 € par part.

La Société de gestion a opté pour une politique de distribution prudente qui consiste à limiter le dividende distribué au titre de l'exercice 2016 et en ne versant qu'une fraction du résultat net. La Société de gestion propose d'affecter cette fraction non distribuée au report à nouveau ; elle est destinée à faire face à d'éventuels besoins financiers au cours de l'exercice 2017.

c) Historique de la distribution de dividendes

Distribution du résultat au titre de l'exercice	Exprimé en euros et par part
2013	4
2014	49
2015	61,51
2016	72

d) Montant prévisionnel de distribution pour l'exercice 2017

En 2017, il est envisagé le maintien des dividendes distribués au titre de l'exercice à hauteur de 72 € par part.



PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

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 ». Selon une recommandation de l'AMF (recommandation n°95-01) il est précisé que toutefois, « en matière d'acquisition d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, l'expert immobilier devra déterminer une valeur vénale de l'immeuble supposé achevé». Cette même règle est retenue pour la détermination de la valeur des immeubles à rénover de la SCPI.

NB : 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 comparables à celles 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 lorsqu'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, après réhabilitation, d'entretien et d'aménagement,
- ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'appréciée,

Au 31 décembre 2016, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France en « prix de vente immeuble rénové » s'est élevée à 37 760 000 €. Cette valeur tient compte des travaux à réaliser.

La valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation. Ainsi, elle est diminuée du montant des travaux restant à immobiliser pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît à la rubrique Placements immobiliers de l'« Etat du Patrimoine » pour 35 072 538 €.



12-14, PLACE DES ACACIAS, VALENCIENNES

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a évalué le patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2016 à 37 760 000 € HD, soit une augmentation de +0,84% par rapport à 2015.

Cette valeur estimée du patrimoine est à confronter au prix de revient prévisionnel des immeubles après travaux (36 417 883 € HD). Au 31 décembre 2016, la valeur estimée du patrimoine est supérieure de 3,68% par rapport au prix de revient final prévisionnel.

A noter que le prix de revient relatif à l'immeuble de Meaux est en nette augmentation en 2016 par rapport à l'année antérieure. En effet, la Société de gestion a intégré comptablement le budget relatif aux travaux de reprise des fondations que la SCPI a entrepris à frais avancés dans l'attente de jugement du contentieux en cours.

Vous trouverez ci-dessous le détail par immeuble des expertises :

Villes	Adresses	Prix d'acquisition hors droits et taxes	Surfaces m ²	Travaux budgets actualisés	Prix de revient final prévisionnel immeubles	Expertise H.D. au 31/12/16
ARGENTEUIL	6/8, Rue des Aulnettes	590 400	201	3 927	594 327	580 000
ARGENTEUIL	60, Boulevard Héloïse	974 835	319	168 995	1 143 830	1 180 000
NANTES	4 rue de Courson	680 000	581	1 308 909	1 988 909	1 900 000
LILLE	5 rue des vicaires	660 000	324	460 378	1 120 378	1 060 000
CONFLANS STE-HONDRINE	50 av Maréchal Gallieni	690 000	369	785 262	1 475 262	1 220 000
ASNIERES S/SEINE (VEFA)	13bis 15 Rue des Champs	1 320 824	586	1 150 589	2 471 413	3 000 000
CANNES	74 Maréchal Gallieni	2 820 640	750	990 585	3 811 225	3 690 000
LILLE	110 rue d'Isly (réhabilitation)	887 890	483	841 452	1 729 342	1 870 000
VALENCIENNES	12/14 Place des Acacias	530 000	768	1 539 479	2 069 479	1 980 000
BORDEAUX	95 rue de la Liberté	2 885 000	1 785	2 675 000	5 560 000	6 300 000
TOURS (VEFA)	1 à 9 rue Paul Nizan	2 390 000	1 119	5 099	2 395 099	2 550 000
MEAUX (VEFA)	69 av Franklin Roosevelt	355 580	127	39 500	395 080	450 000
MEAUX	37 Cours Pinteville	1 397 014	1 264	3 206 412	4 603 716	4 420 000
MARCQ EN BAROEUL (VEFA)	40 rue de l'Hermitage	192 000	107	128 000	320 000	320 000
ALFORTVILLE (VEFA)	171 rue Etienne Dolet	229 580	59	20 400	249 980	270 000
LONGJUMEAU (VEFA)	18 rue Gal Leclerc	1 034 300	1 139	2 741 019	3 775 319	4 260 000
ROUEN	3 rue Dufay	1 353 822	798	1 360 702	2 714 524	2 710 000
TOTAL		18 991 885	10 778	17425 708	36 417 883	37 760 000

Valeur de réalisation, valeur de reconstitution et valeur comptable

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles - telle que issue de l'estimation de l'expert immobilier - 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 au moment de la reconstitution, 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).

Au 31 décembre 2016, les valeurs de la SCPI RENOVALOR 2 s'établissent comme suit :

a. Valeur comptable

La valeur comptable s'élève à 36 476 487 € soit 4 240,96 € part part.

b. Valeur de réalisation

La valeur de réalisation de la société s'élève à 37 897 521 € soit 4 406,18 € par part.

c. Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution s'élève à 46 608 893 € soit 5 419,01 € par part.

La valeur de réalisation au 31 décembre 2016 est en diminution de 0,65% par rapport à celle établie au 31 décembre 2015 alors même que l'estimation du patrimoine issue de l'expertise immobilière est quant à elle en augmentation. Cette situation s'explique par l'accroissement du budget de l'opération de Meaux qui prend en compte les frais avancés pour la reprise des travaux de fondation.

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Nombre de parts	8 601	-	8 601	-	8 601	-	8 601	-	8 601	-	8 061	-
REVENUS ⁽¹⁾												
Recettes locatives brutes	5,34	14,40	16,10	59	59,23	91	135,18	99	151,88	100	143,84	100
Produits financiers avant prélèvement libératoire	31,75	85,60	11,39	41	5,69	9	1,47	1	0,40	-	-	-
Produits divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL REVENUS	37,09	100,00	27,49	100,00	64,92	100,00	136,65	100,00	152,28	100	143,84	100
CHARGES ⁽¹⁾												
Charges immobilières	4,99	13,46	21,19	77,07	35,88	55	55,54	41	55,83	37	49,70	35
Autres frais de gestion	58,81	158,54	44,11	160,46	12,27	19	27,15	20	21,44	14	22,06	15
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	0,57	-	1,17	1
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	3,92	3	6,61	5
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	63,80	171,99	65,30	237,53	48,15	74	82,69	61	77,27	54	79,54	55
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	4,09	3	3,98	3
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	2,73	2	0,69	0
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,83	4	4,67	3
TOTAL CHARGES	63,80	171,99	65,30	237,53	48,15	100,00	82,69	61	84,09	58	84,21	59
RESULTAT COURANT	-26,71	-	-37,81	-	16,77	-	53,96	-	68,19	-	59,63	-
Variation report à nouveau	-6,14	-	-26,71	-	-37,81	-	0,08	-	-	-	14,70	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	8,00	-	38,84	-	54	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Valeur ISF

Les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'ISF. Conformément à l'article 885 S du Code Général des Impôts la valeur servant de base à l'impôt est déterminée par la déclaration détaillée et estimative souscrite par le contribuable. La valeur à déclarer est la valeur vénale déterminée au 1^{er} janvier de chaque année. La valeur des biens est déterminée suivant les règles d'évaluation prévues en matière de mutation par décès, sauf règle d'évaluation propre à l'ISF.

La valeur de la part de la SCPI est évaluée par l'enregistrement des ordres de vente et d'achat sur le marché secondaire, à ce jour inexistant pour votre SCPI.

La Société de gestion rappelle que la valeur de réalisation de la part est calculée sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière. 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.

Évolution du prix de la part

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*
2009	5 000	4 236,00	0,00%	0,00%	-	-
2010	5 000	4 969,00	0,06%	0,06%	-	-
2011	5 000	4 264,00	0,11%	0,13%	-	-
2012	5 000	4 485,00	1,18%	1,32%	-	-
2013	5 000	4 389,00	1,18%	1,35%	0,16%	0,19%
2014	5 000	4 422,46	2,70%	3,06%	0,60%	0,71%
2015	5 000	4 435,29	3,04 %	3,42%	1,23%	1,39%
2016	5 000	4 406,18	2,88 %	3,26%	1,38%	1,57%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} janvier. (2) Somme revenant à l'associé en cas de retrait dans le cadre du capital variable. (3) Total des revenus bruts par parts rapportés au prix de celle-ci (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix de celle-ci (en %) hors report à nouveau.

* Le prix de sortie correspond à la valeur de réalisation du fait de l'absence de marché secondaire effectif.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Au cours de l'année 2016, aucune convention de cette nature n'a été soumise à l'approbation du conseil de surveillance.

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier, nous vous rappelons qu'ils se sont élevés à :

▪ Administration de la société : 133 234 €

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion rappelle l'existence d'une convention avec la société Promogere. Les honoraires facturés par PROMOGERE au titre de la mission de révision comptable de la SCPI s'élevaient à 9 500 €.

Enfin, le tableau ci-dessous rappelle les montants d'honoraires réglés à ACTIGERE pour la constitution de son patrimoine au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage :

VILLES	ADRESSES	ACTIGERE	CONTRAT AMO	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
NANTES	4 rue Courson	SAUMUR	110 829	110 829	-	100%
ASNIERES	13/15 rue Champs	SAUMUR	8 192	8 192	-	100%
LILLE	5 rue Vicaires	VALENCIENNES	47 582	47 582	-	100%
CONFLANS	50 avenue Maréchal Gallieni	VALENCIENNES	62 500	62 500	-	100%
ARGENTEUIL	Rue des Aulnettes	SAUMUR	-	-	-	-
VALENCIENNES	Place Acacias	VALENCIENNES	155 929	155 929	-	100%
BORDEAUX	95 rue de la Liberté	SAUMUR	212 342	212 342	-	100%
CANNES	74 Maréchal Gallieni	SAUMUR	90 283	90 283	-	100%
LILLE	110 rue d'Isly	VALENCIENNES	85 737	85 737	-	100%
ROUEN	3 rue Dufay	VALENCIENNES	101 905	99 350	2 555	97%
MEAUX	37 Cours de Pinteville	VALENCIENNES	257 077	184 951	72 125	72%
LONGJUMEAU	18 Rue du Général De Gaulle	SAUMUR	165 000	165 000	-	100%
TOTAL			1 297 376	1 168 460	74 680	-

RECOURS À UN EMPRUNT BANCAIRE

Afin de financer les travaux de reprise en fondation de l'immeuble de Meaux et dans l'attente d'une décision de justice relative à ce contentieux, la Société de gestion propose aux associés, d'autoriser la SCPI RENOVALOR 2 à recourir à un emprunt bancaire à hauteur d'un montant maximum d'un million d'euros.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de l'expert immobilier expirera le jour de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Nous vous proposons de bien vouloir renouveler le mandat de l'expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France pour une durée de cinq ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 18 DES STATUTS ET ADOPTION D'UN RÈGLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous soumettons à votre approbation deux projets de résolutions ayant pour objet de définir avec une plus grande rigueur les missions, le fonctionnement et la composition du conseil de surveillance de votre société.

Nous avons pu en effet constater en ce domaine un certain nombre d'anomalies et d'errements touchant notamment à la mission et aux pouvoirs du conseil de surveillance, à la rémunération et au remboursement des frais liés à la fonction, à la présentation des candidatures ainsi qu'au respect des obligations attachées à la qualité de membre du Conseil.

C'est pourquoi il nous est apparu nécessaire d'une part de réviser dans le strict respect de la législation les dispositions de l'article 18 des statuts relatives au conseil de surveillance afin d'en améliorer la clarté, d'autre part d'en préciser les modalités d'application par le moyen d'un règlement revêtant un caractère contraignant.

Les projets de résolutions qui vous sont présentés sont communs à l'ensemble des SCPI dont INTER GESTION a la gérance et tiennent compte dans toute la mesure du possible des observations auxquelles ils ont donné lieu de la part des Conseils de surveillance de ces dernières, auxquels ils ont été préalablement communiqués pour avis.

Le conseil de surveillance de votre société a cru devoir s'y déclarer hostile, soutenant qu'il y perdrait tant sa liberté de parole que la possibilité de remplir sa mission.

De telles affirmations ne sont pas conformes à la réalité et procèdent d'une conception erronée de la fonction réservée au conseil de surveillance par le Code monétaire et financier. Elles font apparaître un risque de conflit entre l'intérêt de la SCPI et l'intérêt propre à chacun des membres du conseil de surveillance.

Nous rappelons à cet égard que le conseil de surveillance est un organe de contrôle interne qui ne dispose ni d'un pouvoir de gestion, ni d'un pouvoir de représentation des associés, ni d'un pouvoir de communication directe avec ces derniers.

Contrairement à ses affirmations il n'est aucunement privé de sa liberté d'action ou de parole : il se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, opère à tout moment les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, peut convoquer les associés en assemblée générale, présente annuellement un rapport sur la gestion de la société et émet un avis sur les projets de résolutions soumis à l'approbation des associés.

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	31 759 264	33 101 671	31 685 356	33 313 301
Immobilisations en cours	3 391 901	3 391 901	3 023 049	3 023 049
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-78 625	-	-58 208	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	35 072 538	36 493 572	34 650 196	36 336 350
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION	-	-	-	-
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	81 321	81 321	84 944	84 944
Autres créances	250 425	250 425	264 889	264 889
Provisions pour dépréciation des créances	-42 943	-42 943	-36 990	-36 990
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	1 475 933	1 475 933
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 299 232	1 299 232	254 065	254 065
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-66 776	-66 776	-65 481	-65 481
Dettes d'exploitation	-95 486	-95 486	-97 908	-97 908
Dettes diverses	-8 878	-8 878	-9 699	-9 699
TOTAL II	1 416 895	1 416 895	1 869 753	1 869 753
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	878	878	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-13 823	-13 823	-	-
TOTAL III	-12 946	-12 946	-	-
Provisions générales pour risques et charges	36 476 487	-	36 519 949	-
Valeurs estimées du patrimoine	-	37 897 522	-	38 206 103

■ Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture	Affectation résultat	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	34 404 000	-	-	34 404 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	8 541 000	-	-	8 541 000
Primes d'émission en cours de souscription	-6 681 210	-	-	-6 681 210
Prélèvement sur primes d'émission	-	-	-	-
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau retraité des acomptes sur dividendes	688	-688	127 143	127 143
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	599 511	-599 511	550 009	550 009
Acompte sur distribution	- 344 040	344 040	-464 454	-464 454
TOTAL GÉNÉRAL	36 519 949	-256 158	212 698	36 476 488

Compte résultat - Produits

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES	-	1 237 141	-	1 306 343
Produits de l'activité immobilière	-	-	-	-
Loyers	1 141 091	-	1 173 870	-
Charges facturées	96 050	-	132 473	-
Produits annexes	-	-	-	-
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	-	37 103	-	19 495
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	7 551	-
Provisions pour grosses réparations	13 815	-	11 944	-
Transfert de charges d'exploitation	17 237	-	-	-
Autres produits	6 052	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS	-	37	-	3 423
Produits financiers	37	-	3 423	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	-	1 274 282	-	1 329 261
Solde débiteur = perte	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	-	1 274 282	-	1 329 261

Compte résultat - Charges

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
CHARGES IMMOBILIÈRES	-	494 358	-	485 022
Charges ayant leur contrepartie en produits	132 763	-	153 343	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	10 026	-	4 871	-
Grosses réparations	0	-	11 944	-
Autres charges immobilières	351 569	-	314 864	-
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-	229 914	-	243 140
Diverses charges d'exploitation	167 864	-	168 332	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	5 953	-	23 495	-
Provisions pour grosses réparation	34 232	-	35 216	-
Autres charges	21 865	-	16 097	-
CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	1 591
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
Charges financières	-	-	1 591	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	-	724 272	-	729 751
Solde créditeur = bénéfice	-	550 009	-	599 511
TOTAL GÉNÉRAL	-	1 274 282	-	1 329 261

ANNEXES COMPTABLES

L'annexe ci-dessous est la dernière partie des documents de synthèse exigés par la loi du 30 avril 1983, dont le décret d'application est paru en février 1985, et présenté conformément à l'arrêté du 14 décembre 1999, applicable à partir des comptes de l'exercice 2000.

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 14 décembre 1999, les documents se décomposent donc ainsi :

- Etats financiers
- Annexe qui renferme un certain nombre de tableaux
- Détail des comptes pour faciliter la lecture de l'état du patrimoine et du compte de résultat.

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : NEANT
- A la méthode du coût historique : NEANT

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

Le patrimoine de la SCPI étant destiné à être vendu au terme de la durée statutaire, les gros travaux devraient être d'une ampleur limitée. Dès lors la provision pour gros travaux sera dotée, après achèvement des logements à hauteur d'un montant forfaitaire de 3% des loyers potentiels. Elle sera ensuite indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction. Une dotation a été constituée en 2016 à hauteur de 34 232 € correspondant à 3% des loyers appelés au titre de l'exercice.

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, quant leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

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

- Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.

- Pour l'exercice clos, aucune dépréciation n'a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Les immeubles figurant dans l'état du patrimoine à la clôture sont acquis en vue de leur rénovation.

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier 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 résultera d'une expertise réalisée par la société ATIS REAL en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI, 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 et 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 publié 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.

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 comparables 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 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, après réhabilitation, d'entretien et d'aménagement,
- ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'apprécier,

Pour les immeubles acquis à neuf ou dont les travaux sont achevés, l'estimation de l'expert immobilier est faite sur les seules constructions existantes. En effet, selon la recommandation n°95-01, si la détermination de la valeur

vénale est réalisée en l'état du bien sans appréciation distincte des travaux immobiliers à effectuer, en matière d'acquisition d'un immeuble en état futur d'achèvement, l'expert immobilier doit déterminer une valeur vénale de l'immeuble supposée achevée.

Ainsi, à la clôture de l'exercice, la valeur vénale du patrimoine immobilier correspond à la valeur d'expertise corrigée du montant des travaux restant à immobiliser (en moins), et des subventions à recevoir pour chaque immeuble (en plus). La valeur d'expertise au 31 décembre 2016 pour l'ensemble des immeubles locatifs est de 37 760 000 €.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Bilan actif

			EXERCICE 2016	EXERCICE 2015
	Brut	Corrections de valeur	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Frais de constitution	-	-	-	-
Immobilisations locatives et autres				
Immeubles	31 759 264	-	31 759 264	31 685 356
Travaux en cours	3 391 901	-	3 391 901	3 023 049
TOTAL I	35 151 164	-	35 151 164	34 708 404
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	-	-	288 803	312 843
Locataires	81 321	-42 943	38 378	47 954
Autres débiteurs	250 425	-	250 425	264 889
Disponibilités	-	-	1 299 232	1 729 998
Banque	1 299 232	-	1 299 232	254 065
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	1 475 933
Charges constatées d'avance	878	-	878	-
TOTAL II	1 630 978	-42 943	1 588 035	2 042 841
Comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	36 782 142	-42 943	36 740 078	36 751 245

Bilan passif

			EXERCICE 2016	EXERCICE 2015
	Brut		Net	Net
CAPITAUX PROPRES				
Capital	-	34 404 000	34 404 000	
Capital souscrit	34 404 000	-	-	-
Primes d'émission	-	1 859 790	1 859 790	
Prime d'émission	1 859 790	-	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-	-	-	-
Plus ou moins valeur sur cession immeuble	-	-	-	-
Report à nouveau	127 143	127 143	688	
Resultat de l'exercice	-	85 555	255 471	
Résultat de l'exercice	550 009	-	-	-
Résultat distribué	-464 454	-	-	-
TOTAL I	36 476 488	36 476 488	36 519 949	
Provision pour grosses réparations	78 625	78 625	58 208	
TOTAL II	78 625	78 625	58 208	
DETTES				
Dettes financières		95 486	97 908	
Fournisseurs	95 486	-	-	-
Dettes d'exploitation		66 776	65 481	
Fournisseurs	65 600	-	-	-
Clients débiteurs	1 176	-	-	-
Dettes débiteurs	-	8 878	9 699	
Intergestion	-	-	-	-
ETAT - TVA	-	-	-	
Associés	8 878	-	-	-
TOTAL III	171 140	171 140	173 088	
COMPTES DE REGULARISATION				
Produits constatés d'avance	13 823	13 823	-	-
TOTAL IV	13 823	13 823	-	
TOTAL GÉNÉRAL	36 740 078	36 740 078	36 751 245	

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	31 759 264	33 101 671	31 685 356	33 025 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	31 759 264	33 101 671	31 685 356	33 025 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	3 391 901	3 391 901	3 023 049	4 420 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	3 391 901	3 391 901	3 023 049	4 420 000
TOTAL GÉNÉRAL	35 151 164	36 493 572	34 708 405	37 445 000

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2016
Années	N° Ordre	Adresse	Valeur d'achat 1	Acquisitions 2016 2	Total au 31/12/16 3 = 1+2	Travaux au 31/12/15 4	Dépenses 2016 5	Total Travaux au 31/12/16 6 = 4+5	
A. Immeubles restaurés									
2009	-	Rue des Aulnettes Argenteuil	590 400	-	590 400	3 927	-	3 927	594 327
2010	-	13/15 rue des champs Asnieres	1 320 824	-	1 320 824	1 150 589	-	1 150 589	2 471 413
2010	-	4 rue de Courson - Nantes	680 000	-	680 000	1 308 909	-	1 308 909	1 988 909
2011	-	5 Rue des Vicaires - Lille	660 000	-	660 000	460 378	-	460 378	1 120 378
2010	-	50 rue du MarechalGallièni Conflans	690 000	-	690 000	741 650	43 612	785 262	1 475 261
2010	-	Villa Rebecca - Cannes	2 820 640	-	2 820 640	952 726	-	952 726	3 773 366
2011	-	95 Rue de la Liberté Bordeaux	2 885 000	-	2 885 000	2 653 055	17 402	2 670 457	5 555 457
2011	-	Place des Acacias Valenciennes	530 000	-	530 000	1 539 479	-	1 539 479	2 069 479
2011	-	3 Rue Dufay - Rouen	1 353 822	-	1 353 822	1 353 864	6 838	1 360 702	2 714 524
2012	-	18 Rue du Général De Gaulle Longjumeau	1 034 300	-	1 034 300	2 741 019	-	2 741 019	3 775 319
2012	-	Les Maisons Blanches Tours	2 390 000	-	2 390 000	5 099	-	5 099	2 395 099
2012	-	Villa Ermitage Marcq en Baroel	192 000	-	192 000	128 000	-	128 000	320 000
2012	-	Rue Etienne Dollet Alforville	229 580	-	229 580	20 400	-	20 400	249 980
2012	-	Rue Président Roosevelt Meaux	355 580	-	355 580	39 500	-	39 500	395 080
2013	-	110 Rue d'Isly - Lille	887 890	-	887 890	835 394	6 057	841 452	1 729 342
2013	-	60 Boulevard Heloise Argenteuil	974 835	-	974 835	156 495	-	156 495	1 131 330
TOTAL I			17 594 871	-	17 594 871	14 090 485	73 909	14 164 394	31 759 264
B. Immeubles en cours de construction									
2012	-	37 Cours Pinteville - Meaux	1 397 014	-	1 397 014	1 626 035	368 851	1 994 886	3 391 901
TOTAL II			1 397 014	-	1 397 014	1 626 035	368 851	1 994 886	3 391 901
C. Versements sur compromis d'achat									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL III			-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I+II+III)			18 991 885	-	18 991 885	15 716 520	442 760	16 159 280	35 151 164

État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 31/12/2015	NEANT
Dotations 2016	NEANT
Reprises 2016	NEANT
Montant au 31/12/2016	NEANT
LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES	
Montant au 31/12/2015	36 990
Dotations 2016	5 953
Reprises 2016	-
Montant au 31/12/2016	42 943
CHARGES À REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 31/12/2015	951 859
Dotations 2016	-951 859
Reprises 2016	NEANT
Montant au 31/12/2016	0

Emploi des fonds en euros TTC

	Total au 31/12/15	Durant l'année 2016	Total au 31/12/16
Fonds collectés	42 945 000	-	42 945 000
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- commission de souscription	-5 598 482	-	-5 598 482
- achat d'immeubles	-18 991 885	-	-18 991 885
- frais d'acquisition (non récup.)	-951 589	-	-951 589
- divers : travaux	-15 716 520	- 442 760	-16 159 280
- sommes restant à investir après emprunt	1 686 524	- 442 760	1 243 764

Nota : lorsque les montants affectés à l'achat d'immeubles ont excédé les fonds disponibles, fournir tous commentaires appropriés (emprunt, prélèvement sur trésorerie).

Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2016	2015	RESSOURCES	2016	2015
Perte de l'exercice ⁽¹⁾	-	-	Bénéfice de l'exercice	550 009	599 511
Charges à répartir sur plusieurs exercices ⁽²⁾	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	20 417	39 215
Charges prélevées sur primes d'émission	-	-	AUGMENTATION DE :		
Immobilisations en cours	442 760	453 288	Capital (prime d'émission comprise)	-	-
Dividendes	593 469	529 050	Plus values	-	-
			Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	-	-
TOTAL EMPLOIS	1 036 229	982 338	TOTAL RESSOURCES	570 426	638 726
Augmentation du fond de roulement	-	-	Diminution du fond de roulement	465 803	343 612
TOTAL GÉNÉRAL	1 036 229	982 338	TOTAL GÉNÉRAL	1 036 229	982 338
				2016	2015
			Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	11 876	-26 579
			Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	-23 163	48 104
			Valeurs disponibles au début de l'exercice	1 729 998	2 095 131
			Disponible à la fin de l'exercice	1 299 232	1 729 998
			Augmentation ou diminution du fond de roulement	-465 803	-343 612

(1) À l'exclusion des résultats sur cessions d'éléments d'actif.

(2) Montant brut transféré au cours de l'exercice.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI RENOVALOR 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société ATISREAL Expertises, expert indépendant nommé par votre assemblée générale ordinaire du 3 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables, tel que décrit dans l'annexe A. « Informations sur les règles générales d'évaluation », au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de leur correcte application (avis n°98-06 du CNC et règlement CRC n°99-06).

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux ont notamment porté sur la vérification de la concordance du calcul des valeurs estimées, issues du rapport de l'expert indépendant, tel que décrit dans l'annexe 8 « Valeur vénale des immeubles locatifs » avec les valeurs présentées dans l'état du patrimoine.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris,

Le Commissaire aux Comptes
SA FIDORG AUDIT
Kahina AIT-AOUDIA

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Mesdames, Messieurs les associés,

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

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

I- CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

II- CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

II-1-1 Honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION

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 sans être inférieur à 15 000 € HT par trimestre pendant les cinq premiers exercices de la société.
- une commission de gestion de trésorerie de 14,35 % TTI sur les produits financiers nets de frais de gestion.

Au cours de l'exercice 2016, les honoraires alloués à la société INTER GESTION s'élèvent à 133 234,24 € TTC pour la gestion de la société.

II-1-2 Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage versés à la société ACTIGERE

Votre société a conclu avec la société ACTIGERE une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la société ACTIGERE 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 2016, le montant des honoraires versés à la société ACTIGERE s'élève à 6 792 €.

II-1-3 Honoraires de révision comptable versés à la société PROMOGERE

Votre société a versé à la société PROMOGERE des honoraires correspondant au coût du personnel qui révise vos comptes. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2015, le montant des honoraires versés à la société PROMOGERE s'élève à 9 500 € TTC.

II-2 Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

II-2-1 Honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION

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

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

Au cours de l'exercice 2016, aucun honoraire n'a été facturé au titre de commission de cessions de part et de prospection de capitaux par la Société de gestion.

Fait à Paris,

Le Commissaire aux Comptes
SA FIDORG AUDIT
Kahina AIT-AOUDIA

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les observations formulées par la Société de gestion sur le rapport du conseil de surveillance ont été introduites directement dans le texte afin d'en faciliter la lecture et la compréhension. Ces dernières apparaissent clairement dans les encarts disposés en retrait.

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de ses missions d'assistance et de contrôle définies notamment par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le conseil de surveillance de la SCPI Rénovalor 2 a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2016.

I. L'avenir de la gouvernance de notre SCPI

Exceptionnellement, au lieu de terminer nos propos par notre avis sur les propositions de résolutions, nous sommes contraints de commencer par ce sujet, compte tenu de l'importance de certaines d'entre elles pour l'avenir de notre SCPI.

En effet, au moment où nous achevons de rédiger ces lignes destinées à l'assemblée générale des associés de notre SCPI Rénovalor 2, la principale des questions qui se posent est :

l'année prochaine, pourrez-vous encore bénéficier de la part de votre conseil de surveillance d'un rapport sincère, véritable... et non censuré ?

La Société de gestion de notre SCPI vous propose de voter en faveur de deux résolutions partiellement ou totalement **inacceptables** à nos yeux. Les diverses dispositions envisagées pour Rénovalor 2 peuvent s'analyser comme une tentative de placer l'organe de surveillance et de contrôle de la Société de gestion sous le contrôle... de la Société de gestion. Les épargnants que nous sommes tous ne peuvent accepter que le surveillé puisse contrôler son surveillant.

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'affirmation contenue dans l'alinéa ci-avant est erronée et tendancieuse. Elle ne s'accompagne d'aucun élément de preuve. Le projet de résolutions soumis aux associés a pour objet de corriger ou prévenir certaines dérives constatées dans le fonctionnement de certains conseils de surveillance en définissant avec une plus grande rigueur et en stricte conformité avec la réglementation, les missions, la formation et le fonctionnement de cet organe.

1. Pourquoi vous devez rejeter la onzième résolution (modification statutaire de l'article 18)

La onzième résolution prévoit de modifier les statuts de notre SCPI dans un sens qui n'est conforme ni à nos propres intérêts d'épargnants, ni à ceux de notre SCPI. C'est pourquoi il nous apparaît aujourd'hui indispensable de vous demander de voter contre cette résolution pour les raisons suivantes :

- La SCPI est une (heureuse) exception dans le monde de l'épargne car, jusqu'à présent, les associés ont pu librement utiliser les modes d'expression que le législateur a tenu à mettre à leur disposition et maintenir depuis les années 1970, en dépit des multiples attaques des gérants d'actifs...
- C'est encore grâce au législateur que nous sommes réunis en assemblée générale pour faire entendre notre voix. C'est à lui que nous devons aussi d'élire librement les associés qui ont pour mission, au sein du conseil de surveillance, de nous représenter, de surveiller la Société de gestion... et de nous rendre compte de leur activité, sans aucune entrave.

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'affirmation contenue dans l'alinéa ci-dessus appelle les observations suivantes :

- le conseil de surveillance ne dispose pas d'un pouvoir de représentation des associés conformément aux dispositions L 214-99 du Code Monétaire et Financier. Il s'agit d'un organe de contrôle interne qui assiste la Société de gestion,
- le conseil de surveillance ne surveille pas la Société de gestion. Il vérifie et contrôle la régularité des actes accomplis par celle-ci,
- le conseil de surveillance rend compte des vérifications et contrôles qu'il opère par le moyen d'un rapport annuel à l'exclusion de tout autre mode de communication,
- s'il doit émettre un avis sur les projets de résolution proposés par la Société de gestion, il ne lui appartient pas en revanche de donner des consignes de vote.

Rappelons pour mémoire que l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers prescrit : « La Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du conseil de surveillance. » Or, Inter Gestion nous demande aujourd'hui de renoncer volontairement à une part de notre liberté. Si vous prenez le temps de lire intégralement (y compris entre les lignes) le projet de nouvelle rédaction de l'article 18, vous constaterez que plusieurs des dispositions nouvelles ont pour objectif de bâillonner votre conseil de surveillance, de l'empêcher de rendre entièrement compte de ses travaux et de ses investigations.

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les affirmations contenues dans l'alinéa ci-dessus sont erronées et abusives. Le projet de résolutions ne fait nul obstacle à la production du rapport annuel par lequel le conseil de surveillance rend compte de ses vérifications et contrôles.

Le projet de règlement proposé par la Société de gestion, reprenant les dispositions de l'article 422-201 du Règlement de l'Autorité des Marchés Financiers prévoit : « la Société de gestion observe une stricte neutralité dans le traitement des candidatures ».

1.1. Refusez que votre conseil de surveillance soit réduit au silence 364 jours par an

S'agissant des missions du conseil de surveillance, le projet de modification stipule : « il ne peut communiquer directement avec les associés en dehors du rapport annuel qu'il présente à l'assemblée générale ». Cette phrase se passe de commentaire.

En cas de besoin, votre conseil souhaite se réserver de la possibilité de communiquer en direction des associés entre deux rapports annuels. Or, la disposition souhaitée par la Société de gestion vise à restreindre la liberté d'expression des membres du conseil. Une restriction de l'information qui aurait force de loi une fois approuvée par l'assemblée générale des associés. Des associés qui, bien au contraire, ont besoin d'être pleinement informés. Ne tombons pas dans ce piège !

Si la loi impose effectivement au conseil de surveillance un rapport annuel, elle n'a pas prévu pour autant l'interdiction d'autres modes d'information des associés. En la matière, l'assemblée générale est souveraine. Plusieurs Conseils de surveillance de SCPI informent régulièrement les associés via un bulletin spécifique, distinct de celui de la Société de gestion qui a légalement la charge du bulletin trimestriel. On notera d'ailleurs que, pour ce qui est des OPCI, produits d'épargne immobilière « cousins » des SCPI, la loi prévoit que « chaque fois qu'il le juge nécessaire et au moins une fois par an, le conseil de surveillance établit un rapport rendant compte de sa mission » (article L 214-73 du code monétaire et financier).

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'affirmation contenue dans l'alinéa ci-dessus est erronée.

Les dispositions des articles L 214-99, L 214-106, L 214-109 du Code Monétaire et Financier et 422-199 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers établissent une liste limitative des missions du conseil de surveillance.

Cette liste ne prévoit pas la possibilité pour le Conseil de communiquer directement avec les associés. Une telle communication qui conduirait le conseil de surveillance à s'approprier les pouvoirs dévolus à la gérance, n'est pas sans risque pour les associés. En effet, le conseil de surveillance n'est pas, comme la Société de gestion, soumis à l'obligation prévue à l'article L 533-12 du Code Monétaire et Financier, d'adresser aux associés des informations présentant un contenu « exact, clair, et non trompeur ».

En outre, le conseil de surveillance ne peut, sans méconnaître les dispositions relatives à la protection des données personnelles, accéder au fichier des associés tenu par la Société de gestion et procéder au traitement des données qu'il contient pour les besoins de sa communication.

Le conseil de surveillance n'est pas pour autant privé de sa liberté d'expression puisqu'il se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, peut demander la convocation des associés en assemblée générale, présente annuellement un rapport sur la gestion à la SCPI et émet un avis sur les projets de résolutions soumis à l'approbation des associés.

1.2. Refusez que la Société de gestion soit statutairement secrétaire.

Le secrétaire a la charge de rédiger le procès-verbal de chaque réunion du conseil de surveillance. Nous ne refusons pas à Inter Gestion le rôle ponctuel de secrétaire des séances du conseil. Toutefois, ce qui est à nos yeux une simple possibilité n'a pas vocation à se transformer en droit « gravé dans le marbre des statuts » de notre SCPI. À défaut de supprimer purement et simplement des statuts une mention qui n'y a pas sa place car relevant du seul règlement du conseil, nous préférons : « le secrétariat de la séance est assuré par un membre du conseil ou par tout autre personne désignée par le conseil, en ce compris un représentant de la Société de gestion ».

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il apparaît nécessaire de confier à la Société de gestion le secrétariat des séances du conseil de surveillance afin que les procès-verbaux soient conformes aux discussions et échanges ayant eu lieu au cours des réunions et enregistrés sur supports numériques. Les procès-verbaux demeurent bien entendu soumis à l'approbation du conseil de surveillance.

1.3. Refusez l'approbation préalable du règlement du conseil par l'assemblée générale

L'Autorité des marchés financiers recommande aux conseils de surveillance des sociétés civiles de placement immobilier, sans les y obliger, de se doter d'un règlement intérieur. C'est pourquoi, dans les premiers mois de Rénovalor 2, nous avons procédé à l'élaboration d'un tel règlement que nous avons adopté dès le 9 décembre 2010.

Ce règlement, toujours en vigueur, traite de divers sujets tels que le droit de communication des documents de notre SCPI et la participation aux travaux du conseil. En outre, nous y abordons aussi la responsabilité des membres du conseil de surveillance, l'obligation de confidentialité et la prévention des conflits d'intérêts. Depuis 7 ans, chaque associé de notre SCPI peut se procurer un exemplaire de ce règlement auprès de la Société de gestion.

Le point 18.5 du projet d'Inter Gestion stipule « un règlement approuvé par l'assemblée générale... ». Cette approbation par un organe de gouvernance d'une société (l'assemblée générale des associés) d'un règlement qui relève de la seule compétence d'un autre organe (le conseil de surveillance) est contraire au droit. Même si comparaison n'est pas raison, si vous nous autorisez une image, c'est un peu comme si le gouvernement souhaitait approuver le règlement de l'Assemblée nationale ou du Sénat...

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'affirmation contenue dans l'alinéa ci-dessus est erronée : l'assemblée des associés est souveraine. Elle est pleinement compétente pour fixer notamment les conditions de recevabilité des candidatures au conseil de surveillance, les obligations de ses membres et leurs modalités de rémunération et de défraiement.

Les projets des résolutions qui vous sont présentés ont pour objet de corriger certaines dérives apparues dans le fonctionnement des conseils de surveillance au moyen, notamment, d'un règlement revêtu

d'une force contraignante grâce à son approbation par l'assemblée des associés. Le conseil de surveillance qui n'est pas un organe de gouvernance n'a pas le pouvoir de modifier le règlement qui sera adopté par l'assemblée des associés.

Le règlement du conseil « appartient au conseil » : si la résolution d'Inter Gestion est approuvée, seuls les tribunaux seront à même de trancher un éventuel différend relatif à un règlement du conseil modifié par ce conseil au lendemain de son approbation par l'assemblée générale...

Les lenteurs de la Justice et les coûts des procédures étant ce qu'ils sont, il nous paraît évident que nous ne devons pas mettre Rénovalor 2 en situation potentiellement conflictuelle sur ce point. Comme le recommande d'ailleurs fort justement l'association professionnelle des sociétés de gestion à laquelle adhère Inter Gestion : le règlement intérieur du conseil de surveillance est « **communiqué aux associés pour information** au cours de l'assemblée générale suivante » (Code de déontologie de l'ASPIM, approuvé par l'AMF).

La Société de gestion rappelle que le conseil de surveillance ne dispose pas du pouvoir de s'opposer aux décisions prises par l'assemblée générale des associés.

De plus, dans un souci de totale transparence, les membres de votre conseil pensent que, au-delà même de l'information de l'assemblée, l'envoi du règlement intérieur à tout associé qui en fait la demande doit être accompagné de la liste de ses membres et de leurs coordonnées complètes (adresse mail, téléphone...) afin que soient réunies les meilleures conditions d'un dialogue entre associés. Un dialogue qui est par ailleurs favorisé et garanti par plusieurs dispositions légales qui permettent, notamment, à chacun d'entre nous d'obtenir les coordonnées de tous ses coassociés convoqués en assemblée générale.

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cette demande méconnaît les dispositions relatives à la protection des données personnelles des associés.

2. Pourquoi vous devez voter contre la douzième résolution

Cette résolution découlant directement de la précédente, il convient également de la rejeter. Plusieurs dispositions du règlement intérieur tel qu'il est rédigé par la Société de gestion viennent restreindre considérablement le rôle et les moyens de contrôle que la loi qui a créé les SCPI, il y a un demi-siècle, a mis à la disposition des épargnants.

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'affirmation contenue dans l'alinéa ci-dessus est erronée et ne s'accompagne d'aucun élément de preuve.

Les projets de résolutions qui vous sont présentés ne réduiront nullement les moyens de vérification et de contrôle du conseil de surveillance. Ils ne portent aucune atteinte à cette fonction reconnue par la loi non plus qu'au droit de communication étendu qu'elle implique.

S'il doit émettre un avis sur les projets de résolution proposés par la Société de gestion, il ne lui appartient pas en revanche de donner des consignes de vote.

N'oublions pas que les SCPI ne sont pas des sociétés commerciales, mais des sociétés civiles, même si, de tous temps les professionnels ont tenté (et quelquefois réussi, hélas) de limiter l'influence des associés dans la gouvernance de leur propre épargne. Aussi, n'oublions pas que la surveillance doit être particulièrement vigilante car chacun d'entre nous est financièrement responsable au-delà de son apport dans la SCPI, comme le stipule l'article 12 des statuts. De surcroît, la loi est très claire là-dessus, l'article L 214-89 du code monétaire et financier énonce : « La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part ».

Plus clairement encore : en investissant 100 € dans une SCPI, chacun d'entre nous prend le risque de perdre ses 100 € et de devoir « remettre au pot » 100 € de plus !

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La citation de l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier est tronquée. Les dispositions de cet article comportent la phrase suivante : « les statuts (...) peuvent prévoir que la responsabilité de chaque associé est limitée au montant de sa part dans le capital de la société ». Tel est le cas de la SCPI RENOVALOR 2 dont l'article 12 des statuts limite la responsabilité de l'associé au montant de sa participation au capital. Cette mention figure également dans la note d'information du produit visée par l'Autorité des Marchés Financiers (page 6).

Dans le cadre de la présente assemblée générale, nous ne souhaitons pas vous ennuyer en commentant ligne par ligne le long texte d'Inter Gestion. Nous n'énumérerons que les principaux aspects du texte qui poseront nécessairement problème, un jour ou l'autre, sans pour autant apporter un avantage quelconque à notre épargne :

- L'âge des candidats au conseil : après en avoir longuement débattu, il nous est finalement apparu que les associés de Rénovalor 2 sont libres d'élire tel ou tel candidat, quels que soient son nom, son sexe, son âge, son adresse, le nombre de parts de la SCPI qu'il détient etc. Dès lors que ces éléments sont portés à la connaissance des associés, pourquoi discriminer les candidats en amont de l'élection ? De plus, introduire une notion d'âge limite pourrait avoir pour conséquence d'avantager les personnes morales associées de Rénovalor 2, ce qui est illégal au regard du principe d'égalité des associés ;

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La limitation de l'âge des candidats au conseil de surveillance est une nécessité et favorise le renouvellement des membres du conseil de surveillance

Pour satisfaire à la demande de la majorité des Conseils de surveillance, cette limite a été relevée de 70 à 75 ans. Elle s'applique bien entendu aux personnes physiques représentant les personnes morales.

- Les éventuels conflits d'intérêt : des paragraphes entiers du projet d'Inter Gestion doivent être réécrits, voire supprimés, car les cas évoqués sont beaucoup trop restrictifs, laissant à la Société de gestion elle-même une large marge d'appréciation ;

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'affirmation contenue dans l'alinéa ci-dessus, dépourvue de toute justification, ne s'appuie sur aucun élément précis.

La Société de gestion est tenue d'apprécier et de résoudre les conflits d'intérêt préjudiciables à la SCPI. Le règlement proposé par la Société de gestion consacre un paragraphe entier (3-4) à la prévention des conflits d'intérêt.

- Le nombre de mandats éventuellement détenus dans d'autres sociétés civiles ou commerciales : nous sommes partisans de nous en tenir aux seules restrictions légales puisque la fiche de candidature envoyée aux associés préalablement à la désignation des membres comporte profession, fonctions et mandats exercés au cours des cinq années précédentes. Ces éléments nous apparaissent largement suffisants pour que les associés de la SCPI puissent effectuer leur choix ;

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La limitation du nombre des mandats détenus par les membres du conseil de surveillance est une nécessité. Certains membres du conseil de surveillance de RENOVALOR 2 détiennent actuellement jusqu'à 15 mandats dans des SCPI, chacun d'eux donnant lieu à rémunération et défraiement !

- Un autre point nous a fortement choqués : qui ne réagirait pas négativement en lisant que « toute candidature accompagnée d'un dossier non conforme (...) fera l'objet d'une décision de rejet **sans possibilité de recours** » ? Dans tout État de droit il convient de prévoir une procédure de recours.

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La citation reproduite ci-dessus est tronquée. Le projet de règlement contient en effet la mention suivante : « toute candidature accompagnée d'un dossier non conforme ou incomplet à la date d'expiration du délai de candidature fera l'objet d'une décision de rejet sans possibilité de recours ou de régularisation ultérieure (...) ». Le projet de règlement ne fait nul obstacle à la régularisation des dossiers de candidatures adressés à la Société de gestion jusqu'au terme du délai de présentation fixé par cette dernière.

Par ailleurs, le projet de règlement précise que « la Société de gestion observe une stricte neutralité dans le traitement des candidatures. Le cas échéant, elle informe les candidats de leur inéligibilité ».

- D'une façon plus générale, le texte que nous vous demandons de rejeter permettrait à Inter Gestion de s'arroger des droits qui, dans toute autre SCPI que Rénovalor 2, sont du ressort du conseil de surveillance : à titre d'exemples, nous citerons la gestion des conflits d'intérêts ; l'éventuelle décision de révocation d'un membre du conseil ; les thèmes abordés dans le rapport annuel du conseil ; etc.

II. La vie de notre SCPI

1. L'état du patrimoine immobilier

L'ensemble des données vous étant fourni dans les premières pages du rapport de la Société de gestion, il nous paraît inutile de les reprendre dans leur intégralité dans notre propre rapport. Nous rappellerons toutefois pour mémoire que nous sommes 587 associés, que le capital de la société est composé de 8 601 parts pour un montant souscrit de 42 945 000 €. Le montant moyen de nos apports est par conséquent de l'ordre de 73 000 €, plusieurs d'entre nous ayant investi 300 000 € dans notre SCPI. Un montant non négligeable !

En chiffres arrondis, la valeur estimée totale de nos actifs est de 37,9 M€ (38,2 M€ l'année dernière).

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'information contenue dans l'alinéa ci-dessus prête à confusion, les montants indiqués correspondent aux valeurs de réalisation de la SCPI. L'évolution constatée entre 2015 et 2016 s'explique par l'avance du montant des travaux de reprise en sous-œuvre du bâtiment de Meaux. En revanche, au cours de la même période la valeur d'expertise du patrimoine immobilier a augmenté de 0,84% à 37 760 000 € HD.

Le patrimoine de notre SCPI Scellier étant entièrement constitué, nous n'avons pas eu l'occasion de visiter de nouveaux logements dont nous sommes collectivement propriétaires. C'est donc au siège de la SCPI que nous nous sommes réunis à plusieurs reprises en 2016, précisément les 8 mars, 15 juin et le 6 octobre, ainsi que le 9 mars de cette année.

Sur nos 162 logements, 137 sont en location et 25 dans l'attente de la résolution du cas spécifique de l'immeuble de Meaux, anciennement occupé par la Banque de France, qu'il nous restera à visiter quand celui-ci sera libre à la location.

A ce sujet, « l'affaire **Meaux** » suit son cours aussi bien dans le prétoire que sur le chantier : courant septembre 2016, seul un peu de retard dans l'installation des micropieux était à déplorer. Après diverses interventions d'Inter Gestion, un nouveau planning avait été communiqué. La réalisation des micropieux devait être terminée avant la fin décembre, pour une réception anticipée début 2017.

Hélas, alors même que l'expert judiciaire n'a pas encore rendu ses conclusions définitives, nous apprenions tout récemment que la société PVM chargée de la préparation à l'installation des micropieux était en redressement judiciaire. Ce n'est évidemment pas une bonne nouvelle : très probablement un mandataire judiciaire sera nommé par le tribunal de commerce pour analyser la continuité d'exploitation, procéder aux diligences de recouvrement qui sont peut être à l'origine du redressement et voir, au pire, la mise en liquidation si « la coquille se révèle vide » (actif/passif déplorable et sans recouvrement possible). Il ne reste que 3 micropieux sur 44 à insérer. La solution privilégiée par Inter Gestion est l'achèvement du chantier par la même société PVM, malgré ses difficultés

Des dégâts consécutifs à des infiltrations d'eau ont été constatés, des travaux de réparation ont été nécessaires. De fait, la non occupation d'un

bien est souvent créatrice de désordre, plâtres humides, champignons, salpêtre,... Ces travaux seront à inclure dans le décompte final à réclamer à l'architecte en charge des travaux. D'une façon générale les membres du conseil déplorent un manque de visibilité sur l'actif de Meaux, donc sur sa mise en location tant attendue.

À **Cannes**, la Société de gestion nous a fait part en cours d'année de la nécessité d'importants travaux sur cet immeuble, pour un montant d'environ 300 000 € : le réseau d'évacuation des eaux usées endommagé a dû être réparé et mis en conformité en le séparant de celui d'évacuation des eaux pluviales. Par ailleurs, quelques appartements présentent d'importantes traces d'humidité. De ce fait, les travaux nécessitant l'absence de locataires, nous connaissons un taux de vacance élevé sur cet immeuble. Le graphique en page 12 met en évidence le caractère exceptionnel de cette vacance.

À part Meaux, tous les immeubles sont loués, y compris en dépit des quelques situations contentieuses détaillées dans le rapport d'Inter Gestion. Si le montant précis du coût des divers travaux à Meaux et à Cannes n'est pas encore fixé avec précision, et compte tenu des capacités d'investissement de la SCPI et de sa trésorerie disponible, il faut envisager de prévoir un financement externe. C'est pourquoi une résolution sur le principe d'un recours à un emprunt est proposée cette année à notre approbation.

2. La gestion du patrimoine

Comme le précise la Société de gestion, les loyers encaissés en 2016 se sont élevés à 1,14M€, en léger retrait par rapport à l'exercice 2015, notamment à cause de l'impossibilité de louer plusieurs lots à Cannes, pour les raisons que nous venons d'expliquer.

Les provisions pour contentieux ont représenté un peu moins de 3,5% des loyers facturés pendant l'année. La Société de gestion nous a expliqué quelle était sa politique en matière de provisions pour loyers et charges impayés... et autres dégradations causées par les locataires indécents.

Les autres contentieux sur Meaux, Cannes et Conflans-Sainte-Honorine sont développés par la Société de gestion dans son rapport.

3. Politique de dividende

Au titre de l'exercice 2016, pour chaque part, nous avons perçu 3 acomptes de 18 € en avril, juillet et octobre 2016, le solde, de même montant, nous ayant été versé en janvier de cette année. Le taux « optique » de rendement par rapport au prix de la part est de 1,44 %. Ce taux de distribution des loyers est à comparer au résultat fiscal (celui que nous déclarons aux services fiscaux qui est indiqué au chapitre « Fiscalité et affectation des résultats »).

La mise en location de Meaux, quand elle pourra se faire, sera de nature à « doper » ce taux de 1,44%.

4. Le marché des parts et la valeur de réalisation

Rappelons qu'en achetant des parts de Rénovalor 2, SCPI fiscale « Scellier », nous avons souscrit un engagement de conservation des parts, la cession des parts avant le terme entraînant sauf exception la reprise des réductions d'impôts accordées. Aucune part n'a été cédée sur le marché secondaire en 2016. Il convient de relever qu'aucun

ordre de vente n'a été enregistré dans le registre au cours de l'exercice 2016 ; par conséquent, aucune part n'était en attente de cession au 31 décembre 2016. C'est une situation parfaitement normale car la liquidité du placement en parts de SCPI fiscales est très limitée, l'avantage fiscal n'étant pas transmissible.

Les sociétés de gestion de SCPI sont tenues de faire expertiser le patrimoine de celles-ci afin de déterminer à la fin de chaque exercice une valeur de réalisation et une valeur de reconstitution. A l'occasion de chaque assemblée générale annuelle, il est demandé aux associés de prendre acte de ces deux valeurs et d'approuver la valeur comptable. Celle-ci est de 4 240,96 € pour une part ; la nouvelle valeur de réalisation de la société s'élève à 4 406,18 € pour une part (4 435,29 € en 2015).

5. La durée de nos engagements : 9, 12 ou 15 ans ?

Lors de notre réunion du 9 mars 2017, s'est posée la question de savoir s'il était ou non nécessaire de formaliser par un vote d'assemblée générale, la prorogation de 3 ans de l'engagement de location lié à la formule Scellier intermédiaire.

Notre SCPI bénéficie en effet d'un avantage fiscal de 9 ans avec une possibilité de prolonger pour une durée de 2 fois 3 ans. La réduction d'impôt est de 25% sur les 9 premières années (2,77% par an), puis de deux fois 6% sur les 2 fois 3 années suivantes (2% par an), soit un total maximal de 37% du montant investi en parts de Rénovalor 2.

La question n'est pas neutre car les textes qui régissent Rénovalor 2 font référence à une période initiale suivie d'une prorogation : « Lorsque la location du logement ouvrant droit à la réduction d'impôt est consentie, pendant toute la période d'engagement de location (initiale ou prorogée), dans le secteur intermédiaire, c'est-à-dire à des conditions de ressources, le contribuable bénéficie d'avantages fiscaux supplémentaires. » (BOI-IR-RICI-230-40-10-20150521). On peut lire également que « le porteur de parts peut bénéficier d'un complément de réduction d'impôt lorsque la location reste consentie dans le secteur intermédiaire après la période initiale de l'engagement de location » (cf. IV § 520 à 535).

La Société de gestion nous a assuré qu'une décision d'assemblée n'était pas nécessaire, les statuts de notre SCPI ayant dès l'origine prévu des engagements locatifs et de conservation des titres sur 9 ans + 3 ans, soit 12 années au minimum.

En guise de conclusion sur ce point : crée en 2009 Rénovalor 2, n'a pas encore mis en location son dernier immeuble... 8 ans après. Même s'il s'agit d'une date théorique, l'interdiction de céder ses parts porte sur 9 ans à partir de la dernière mise en location. Ce qui nous amène vers les années 2026 ou 2027. Les aléas du bâtiment auront donc eu pour conséquence d'avoir fait durer notre investissement bien au-delà des 15 ans qui avaient été évoqués par certains commercialisateurs.

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La revente du patrimoine pourra intervenir, immeuble par immeuble, au fur et à mesure de l'arrivée à son terme de l'engagement de location, permettant ainsi le versement d'acomptes potentiels de liquidation.

6. Assemblée générale annuelle 2017

En résumé, et pour faire droit à l'article 422-199 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF) qui stipule que « le conseil de surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés », nous vous prions de bien vouloir noter que :

- Sur les résolutions à caractère ordinaire proposées par la Société de gestion (de la première à la neuvième) nous avons émis un avis positif ;
- En revanche, pour les deux résolutions à caractère extraordinaire proposées par la Société de gestion, nous émettons un **avis négatif**, comme nous vous l'expliquions au début du présent rapport annuel ;

Votre conseil de surveillance attire votre attention sur le fait que l'assemblée générale d'une SCPI est une importante caractéristique de cette forme d'épargne collective, rare exception de démocratie actionnariale.

A ce sujet, nous pensons utile de vous rappeler que, si vous donnez « pouvoir au président de l'assemblée » c'est à la Société de gestion elle-même que vous délivrez un blanc-seing puisqu'elle préside l'assemblée. Or, de par la loi, la Société de gestion a l'obligation de voter en faveur des résolutions qu'elle propose ou qu'elle a approuvées ; il lui est interdit de voter en faveur de toute résolution qu'elle n'aurait pas préalablement et publiquement approuvée.

C'est pourquoi, nous vous invitons, cette année plus que jamais, à exercer vos droits et devoirs d'associés de Rénovalor 2 en assistant personnellement à l'assemblée générale ou, si vous ne pouvez être présent :

- en renvoyant, complété, le formulaire de vote par correspondance ou
- en donnant expressément pouvoir à « **Monsieur le Président du conseil de surveillance, à défaut à son représentant** ».

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le conseil de surveillance n'est pas un organe de représentation des associés. S'il doit émettre un avis sur les projets de résolutions proposés par la Société de gestion, il ne lui appartient pas en revanche de donner des consignes de vote, ni de solliciter des pouvoirs.

La Société de gestion recommande aux associés, qui ne peuvent se déplacer, de voter par correspondance plutôt que de donner pouvoir aux membres du conseil de surveillance qui sont directement concernés par les résolutions à caractère extraordinaire.

Les membres du conseil vous remercient de votre confiance et restent à votre entière disposition tout au long de l'année :

M. Serge BLANC (Président).....president-renovalor2@laposte.net

M. Guillaume LEMAIRE (secrétaire)

.....guillaume.lemaire+renovalor2@gmail.com

M. Denis DAUPLÉ.....renovalor2@gmail.com

M. Jacques GOUDEAU.....jacquesgoudeau19@gmail.com

M. Michel LAFON.....michellafon5@orange.fr

M. Benoit MARICHEZ.....bmczscpi@gmail.com

M. Ludovic PULKA.....pulkareno2@gmail.com

M. Georges PUIPIER.....georges.pupier@icloud.com

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion, INTER GESTION, est à votre disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

Coordonnées :

2, rue de la Paix – 75002 PARIS

Tel. : 01 43 12 52 52

Mail : inter-gestion@inter-gestion.com

Le conseil de surveillance

Rapport achevé de rédiger le 13 avril 2017, approuvé à l'unanimité et communiqué le même jour à la Société de gestion de Rénovalor 2 en vue de son impression dans son intégralité, ainsi qu'au Secrétaire général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et au Commissaire aux comptes.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 JUIN 2017

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Résolutions agréées par la Société de gestion

Texte des résolutions à caractère ordinaire agréées par la Société de gestion

Première Résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, du bilan, du compte de résultat et des annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance 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 conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 550 009 € de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 2016	550 009 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	127 144 €
RÉSULTAT à affecter	677 153 €
Acompte relatif au 1 ^{er} trimestre 2016 (règlement en avril 2016)	154 818 €
Acompte relatif au 2 ^{ème} trimestre 2016 (règlement en juillet 2016)	154 818 €
Acompte relatif au 3 ^{ème} trimestre 2016 (règlement en octobre 2016)	154 818 €
RÉSULTAT restant à affecter au 31/12/2016 :	212 699 €
Solde dividende pour 4 ^{ème} trimestre (règlement du janvier 2017)	154 818 €
RESTE À AFFECTER PAR L'ASSEMBLÉE DUR LE RÉSULTAT 2016	57 881 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	57 881 €

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles

qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2016 à :

- Valeur de réalisation : 37 897 521 euros, soit 4 406,18 euros pour une part ;
- Valeur de reconstitution : 46 608 893 euros, soit 5 419,01 euros pour une part ;
- Valeur comptable : 36 476 487 euros, soit 4 240,96 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, décide d'autoriser la SCPI RENOVALOR 2 à recourir à un emprunt bancaire, pour un montant maximum de un million d'euros.

Septième résolution

Sur proposition de la Société de gestion, l'Assemblée Générale du 15 juin 2016 ayant décidé de fixer la rémunération du conseil de surveillance pour la durée de leur mandat à 7500 €, l'Assemblée Générale prend acte que le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2017 s'élèvera à 7.500 euros, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du Conseil. Sous réserve de l'approbation des dixième et onzième résolutions ci-dessous, le remboursement des frais des membres du conseil de surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le Règlement du conseil de surveillance.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale prend acte que le mandat de l'expert immobilier arrive à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale 2017 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, et décide de renouveler le mandat de BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier pour une durée de 5 ans à compter du 1er janvier 2017.

Neuvième Résolution

L'Assemblée Générale 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.

Texte des résolutions à caractère extraordinaire agréées par la Société de gestion

Dixième Résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18 des statuts relatif au conseil de surveillance, lequel sera désormais rédigé comme suit :

Article 18: Conseil de surveillance

18.1 : Missions du conseil de surveillance

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

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

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

Il émet un rapport sur les conventions réglementées.

Le conseil de surveillance ne peut communiquer directement avec les associés. Il ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il ne dispose d'aucun pouvoir d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion.

Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte gestion ; en cas de défaillance de la Société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

18.2 : Nomination du conseil de surveillance

Les Conseils de surveillance formés à compter du 1er janvier 2017 sont composés de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans. Ils sont rééligibles.

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

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

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

Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage

des voix, le candidat élu est celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat sera désigné par tirage au sort.

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le conseil de surveillance devra se compléter au chiffre de sept (7).

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

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

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

18.3 : Délibérations du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance nomme un Président qu'il choisit parmi ses membres pour la durée qu'il détermine dans la limite de celle de son mandat.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par an à l'initiative soit de son Président ou de la majorité de ses membres soit de la Société de gestion. Les réunions convoquées par la Société de gestion ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président au cours de la séance.

Le secrétariat de la séance est assuré par la Société de gestion ou, en son absence, par un membre désigné par le Conseil.

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du Conseil par tous les membres présents ou représentés.

Les membres empêchés peuvent donner mandat pour les représenter à tout autre membre du Conseil. Un membre du Conseil ne peut détenir plus de deux (2) mandats de représentation.

Le Conseil ne peut valablement délibérer que si le nombre des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre total des membres du Conseil.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, celle du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et le secrétaire. Les procès-verbaux de

séance mentionnent les noms des membres présents, des membres représentés et des membres absents. Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège de la société.

Les copies ou extraits à produire sont valablement certifiés soit par le Président ou par deux membres du conseil soit par la Société de gestion.

18.4 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance peut bénéficier d'une rémunération forfaitaire en contrepartie de l'exercice de sa mission.

Cette rémunération est décidée et son montant fixé annuellement par l'assemblée générale des associés sur proposition de la Société de gestion.

La somme allouée est répartie par la Société de gestion entre les membres du Conseil au prorata de leur participation physique effective aux réunions.

Les membres du conseil de surveillance ont droit, selon les modalités et dans les limites approuvées par l'assemblée générale des associés, au remboursement des frais de déplacement exposés en vue des réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

Le remboursement des frais de déplacement est effectué sur présentation des pièces justificatives originales de la dépense et sous réserve de leur caractère probant.

18.5 : Règlement du conseil de surveillance

Un règlement approuvé par l'assemblée générale des associés précise les conditions de la désignation et de la révocation des membres du Conseil, les modalités selon lesquelles ils se réunissent, les obligations attachées à l'exercice de leur fonction, la répartition entre eux des jetons de présence et les modalités de remboursement de leurs frais de déplacement.

Onzième Résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de Règlement du conseil de surveillance, et des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'adopter ledit règlement tel qu'il lui a été présenté dans toutes ses dispositions avec effet immédiat. Une copie dudit règlement sera annexée aux présentes.

Douzième Résolution

L'Assemblée générale extraordinaire 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.

ANNEXES AUX RÉSOLUTIONS D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

RÈGLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le règlement définit les modalités d'application des dispositions relatives à la composition, aux missions et au fonctionnement du conseil de surveillance prévues à l'article 18 des statuts. Il précise les droits et obligations de ses membres. Le cas échéant, il se substitue à tout règlement antérieurement en vigueur.

Le règlement est disponible sur simple demande adressée à INTERGESTION, 2 rue de la Paix - 75002 Paris.

Article 1 : Désignation des membres du conseil de surveillance

Tout associé peut présenter sa candidature en vue de sa désignation en qualité de membre du conseil de surveillance.

Toutefois en cas de démembrement, seul le nu-proprétaire pourra présenter sa candidature.

La Société de gestion informe les associés du prochain renouvellement des membres du Conseil et procède à l'appel des candidatures auprès de l'ensemble des associés. Elle fixe un délai impératif pour la réception des dossiers complets de candidature.

La présentation des candidatures est subordonnée aux conditions suivantes, le non-respect d'une seule d'entre elles entraînant le rejet de la candidature :

- avoir la qualité d'associé de la société à la date de l'appel à candidature effectué par la Société de gestion,
- être âgé de moins de soixante-quinze (75) ans au jour de la réception du dossier de candidature par la Société de gestion, cette limite d'âge s'applique également au représentant de toute personne morale associée,
- ne pas avoir à titre personnel ou en qualité de représentant d'une personne morale associée la qualité de membre de conseil de surveillance de plus de six (6) sociétés civiles de placement immobilier ou toute autre Fonds d'investissement alternatif (FIA), dont plus de trois (3) au sein d'une société ou d'un fonds géré par INTERGESTION,
- ne pas être membre, salarié ou mandataire d'une personne morale ayant ou ayant eu un ou plusieurs conflits d'intérêt avec la SCPI ou la Société de gestion,
- ne pas avoir une activité directement ou indirectement concurrente de celle de la Société de gestion ou de la SCPI que ce soit à titre personnel ou en tant que membre, salarié ou mandataire d'une société,

- ne pas être en relation d'affaires avec la Société de gestion ou la SCPI que ce soit à titre personnel ou en tant que membre, salarié ou mandataire d'une société,
- attester n'avoir été l'objet d'aucune condamnation pénale ni sanction civile ou administrative interdisant l'exercice d'un mandat social,
- adresser à la Société de gestion dans le délai fixé par cette dernière un dossier complet de candidature comportant :
 - un formulaire de candidature mentionnant le délai de réception des candidatures, la mise à disposition d'un exemplaire du règlement intérieur sur simple demande adressée à la Société de gestion, les nom et prénom(s), date de naissance, adresse de résidence, coordonnées téléphoniques et électroniques de l'intéressé, la profession ou l'activité exercée au moment de la candidature, le nombre de parts souscrites dans des fonds gérés par Inter Gestion,
 - une attestation de non condamnation
 - le nombre des SCPI et FIA dans lesquels l'intéressé détient un mandat de membre du conseil de surveillance,
 - la déclaration de toute situation potentiellement incompatible mentionnée ci-dessus.

Toute candidature accompagnée d'un dossier non conforme ou incomplet à la date d'expiration du délai de candidature fera l'objet d'une décision de rejet sans possibilité de recours ou de régularisation ultérieure et ce même si l'associé est déjà membre du conseil de surveillance d'une SCPI gérée par la Société de gestion.

La Société de gestion accuse réception des candidatures et horodate chaque dossier. La mention de la date et de l'heure de réception du dossier permet de déterminer l'ordre de présentation des candidatures.

La Société de gestion observe une stricte neutralité dans le traitement des candidatures. Le cas échéant, elle informe les candidats de leur inéligibilité.

En vue de la tenue de l'assemblée générale, la Société de gestion adresse à chaque associé un bulletin de vote comportant la liste des candidats éligibles laquelle comprend les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat et les nouveaux candidats.

Les candidatures sont présentées dans l'ordre de réception des dossiers.

Tous les associés disposant du droit de vote à l'assemblée générale pour les décisions à caractère ordinaire peuvent participer à l'élection des membres du conseil de surveillance.

Le vote s'exprime par écrit sous la forme du bulletin dûment rempli adressé à la Société de gestion dans le délai prescrit par cette dernière.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il n'est pas tenu compte des procurations pour la résolution relative à cette élection.

Les bulletins de vote devront impérativement comporter les nom et prénom(s) de l'associé ainsi que la date de l'assemblée générale pour laquelle son vote est donné. En cas de seconde convocation par suite d'un défaut de quorum, les votes exprimés en réponse à la première

convocation demeureront valables sauf si un nouveau bulletin est adressé entretemps par l'associé à la Société de gestion pour modifier son vote.

Sont élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix. En cas de partage des voix, le candidat élu sera désigné par tirage au sort.

Article 2 : Tenue des réunions du conseil de surveillance

Les dates des réunions ordinaires du conseil de surveillance sont proposées par la Société de gestion et fixées à l'occasion de la dernière réunion de l'année précédente.

Les réunions ordinaires du Conseil donnent lieu à une convocation adressée par la Société de gestion à chacun des membres au moins dix (10) jours calendaires avant la date fixée. La convocation mentionne le lieu et l'ordre du jour de la réunion. Elle comporte tous documents utiles aux délibérations. L'envoi des convocations peut se faire par tous moyens.

Le Président du conseil de surveillance communique à la Société de gestion les sujets à porter à l'ordre du jour de la séance au moins vingt (20) jours calendaires avant la date fixée. A défaut, la convocation mentionne l'ordre du jour dressé par la Société de gestion.

Dans le cas où le Président ou la majorité des membres du conseil de surveillance convoqueraient une réunion la convocation devra respecter les formes et délais susmentionnés, et une copie de l'ordre du jour sera adressée à la Société de gestion ; un exemplaire original de la feuille de présence et le procès-verbal devront lui être transmis avant la convocation de la réunion suivante.

Les réunions du conseil de surveillance sont susceptibles d'être enregistrées. En ce cas, l'enregistrement est conservé par la Société de gestion qui en transmet copie par voie électronique au Président du conseil de surveillance. Ce fichier n'a vocation à être diffusé qu'aux seuls membres du conseil de surveillance sauf dans le cas où il serait produit en justice pour la défense des intérêts de la SCPI ou de la Société de gestion.

Lorsque le patrimoine de la société aura été intégralement constitué et mis en exploitation, les réunions du conseil de surveillance se limiteront à deux (2) par an, sauf événement particulier rendant nécessaire une ou plusieurs réunions supplémentaires.

Article 3 : Obligations des membres du conseil de surveillance

Les membres du conseil de surveillance sont soumis aux obligations suivantes dont le non respect peut, sur proposition de la Société de gestion, entraîner la révocation du membre défaillant par l'assemblée générale :

3-1. Obligation d'assiduité

Les membres du conseil de surveillance sont tenus de participer aux réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

En cas d'empêchement les membres ne pouvant participer à la réunion ne sont excusés que s'ils donnent pouvoir à un autre membre du conseil.

Si un membre du conseil de surveillance compte trois (3) absences consécutives inexcusées la Société de gestion peut proposer sa révocation à la prochaine assemblée générale.

3.2 Obligation de confidentialité

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent communiquer à un tiers n'ayant pas la qualité de membre du conseil de surveillance, sous quelque forme que ce soit, aucune information concernant la SCPI ou la Société de gestion dont ils auraient pris connaissance dans l'exercice de leur mandat, dès lors que l'information n'a pas un caractère public.

Chaque membre du conseil de surveillance est responsable personnellement des informations confidentielles qu'il détient.

En cas de manquement à cette obligation la Société de gestion peut proposer la révocation du membre défaillant à l'assemblée générale.

3.3 Obligation d'indépendance

Les membres du conseil de surveillance sont tenus d'exercer leur fonction en toute indépendance, de rejeter toute pression pouvant s'exercer à leur encontre et de n'accepter de quiconque aucun avantage de nature à compromettre leur liberté de jugement.

En cas de manquement à cette obligation la Société de gestion peut proposer la révocation du membre défaillant à l'assemblée générale.

Les membres du conseil de surveillance sont tenus d'informer la Société de gestion de tout conflit d'intérêt réel ou potentiel dans lequel ils pourraient être impliqués. En cas de survenance d'un tel conflit, ils s'obligent à démissionner de leur mandat.

3.4 Prévention des conflits d'intérêt

Une situation de conflit d'intérêts résulte d'une décision ou d'un comportement portant ou pouvant porter atteinte aux intérêts collectifs des associés.

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent exercer de fonction ou d'activité susceptibles de les placer dans une situation conflictuelle envers la SCPI ou la Société de gestion.

Toute activité, fonction ou mandat nouveau que les membres du conseil de surveillance viendraient à exercer dans une entreprise, société ou autre entité faisant ou non offre au public doit être déclaré sans délai à la Société de gestion.

La Société de gestion apprécie la compatibilité de l'activité, de la fonction ou du mandat exercé par le déclarant avec sa qualité de membres du conseil de surveillance de la SCPI. Elle vérifie si ce mandat, fonction ou activité ne constitue pas un acte de concurrence à l'égard de la SCPI ou de la Société de gestion et n'est pas susceptible d'entraîner pour le déclarant la fixation d'objectifs contradictoires ou de porter atteinte à l'objectivité de son jugement.

En cas de révélation d'un conflit d'intérêt le membre concerné s'oblige si nécessaire à démissionner de ses fonctions.

3.5 Loyauté et bonne foi

Dans toute action ou décision relevant de l'exercice de leur mandat, les membres du conseil de surveillance sont tenus de privilégier l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent en aucun cas prendre d'initiative susceptible de nuire aux intérêts de la société ou de ses associés.

Ils sont tenus d'agir de bonne foi en toutes circonstances.

Article 4 : Responsabilité des membres du conseil de surveillance

Les membres du conseil de surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la Société de gestion, mais ils répondent envers la SCPI et envers les tiers de leurs fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Pour le cas où le conseil de surveillance déciderait de se doter d'une couverture en responsabilité civile professionnelle, celle-ci sera prise en charge par la SCPI.

Article 5 : Rapport du conseil de surveillance

Le rapport du conseil de surveillance expose le résultat des vérifications et des contrôles de la régularité des actes de gestion accomplis au cours de l'exercice.

Il ne peut comporter d'allégations diffamatoires ou simplement désobligeantes, de remarques ou d'observations de nature à porter atteinte à la notoriété du produit.

Article 6 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

6.1 Rémunération du conseil de surveillance

L'assemblée générale peut, sur proposition de la Société de gestion, décider l'allocation d'une rémunération annuelle au conseil de surveillance. Elle en fixe le montant.

Cette rémunération est répartie par la Société de gestion entre les membres du Conseil au prorata de leur participation physique effective aux réunions et selon le principe d'un seul jeton de présence par membre. Une procuration ne donne droit à répartition ni pour le membre qui l'a donnée ni pour celui qui l'a reçue.

6.2 Remboursement des frais

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement des frais de déplacement exposés pour participer aux réunions du Conseil.

Seul le Président du conseil de surveillance ou le membre du Conseil désigné pour le représenter a droit au remboursement de ses frais de déplacement exposés pour participer aux assemblées générales, à l'exclusion de tout jeton de présence.

Les frais doivent être impérativement reportés sur le formulaire prévu à cet effet et communiqué par la Société de gestion en même temps que la convocation.

Le remboursement est subordonné à la présentation des justificatifs de dépense originaux dont la Société de gestion apprécie le caractère

probant, et sous réserve du strict respect et systématique des conditions suivantes :

- frais de transport : ne seront pris en considération que les trajets entre le domicile connu des membres du conseil de surveillance et le lieu de la tenue de la réunion,
- frais d'hébergement : les frais d'hôtel et de petit déjeuner sont remboursés dans la limite de cent-cinquante (150) euros par déplacement.
- frais de restauration : ils sont remboursés à concurrence de deux repas maximum et à dans la limite de quarante (40) euros par repas.

En outre, le remboursement des frais de transport est effectué dans les conditions suivantes :

- Pour les trajets en avion, train ou car :
 - les dépenses sont remboursées sur présentation du billet de transport original ou du justificatif de voyage établi par la compagnie de transport dans la limite de deux cents euros (200 €) par trajet,
 - les frais d'abonnements ne sont pas pris en charge par la SCPI.
- Pour les trajets en voiture, vélomoteur, scooter, moto :
 - le remboursement est limité à l'application du barème kilométrique fixé par arrêté du ministre chargé du budget,
 - la copie de la carte grise du véhicule et le justificatif de la distance parcourue, (nombre de kilomètres) devront être produits pour chaque déplacement. Si la distance parcourue est supérieure à deux cents (200) kilomètres, la production des tickets de péage ou du relevé de compte du télépéage sera exigée. À défaut, la distance prise en considération sera ramenée à deux cents (200) kilomètres.
- Pour les trajets en métro, autobus, tramway :
 - Les frais de transport sont remboursés sur présentation du titre de transport original,
 - les frais d'abonnements ne sont pas pris en charge par la société.

Tous les frais autres que ceux mentionnés ci-dessus ne peuvent donner lieu à remboursement.

Les frais sont remboursés par chèque ou virement bancaire sur le compte dont le RIB a été fourni pour le versement des potentiels dividendes.

Résolutions non agréées par la Société de gestion

OBSERVATIONS PRÉALABLES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les associés ayant demandé l'inscription à l'ordre du jour de nouvelles résolutions représentent 771 parts soit 8,96% du capital social, participation suffisante pour répondre aux exigences de l'article R 214-125 du Code monétaire et financier. Ces treizième, quatorzième et quinzième résolutions ne sont pas agréées par la Société de gestion pour les raisons ci-après exposées.

Texte des résolutions à caractère ordinaire non agréées par la Société de gestion

Exposé des associés demandeurs :

« Les associés de la SCPI RENOVALOR 2 souhaitent donner au conseil de surveillance les moyens de les informer chaque fois qu'il estime nécessaire. Pour cela, ils décident de lui allouer un budget correspondant à environ 3 € par associés. »

POURQUOI LA TREIZIÈME RÉOLUTION N'EST PAS AGRÉÉE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le conseil de surveillance est un organe de contrôle interne chargé d'assister la Société de gestion. Ses compétences sont limitativement énumérées aux articles L214-99, L 214-106, L 214-109 du Code monétaire et financier et 422-199 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il assure une fonction de vérification et de contrôle de la régularité des actes de gestion pour laquelle il peut se faire communiquer tout document et dont il rend compte au moyen d'un rapport à l'assemblée ordinaire. En revanche, le conseil de surveillance ne dispose d'aucun droit de communication directe avec les associés dès lors qu'à la différence de la Société de gestion, il n'est pas tenu, conformément aux dispositions de l'article L 533-12 du Code monétaire et financier de délivrer des informations présentant « un contenu exact, clair et non trompeur ». Aussi le Code monétaire et financier, qui n'attribue au conseil de surveillance aucun moyen de financement propre pour l'exercice de sa mission de contrôle, ne lui en accorde pas davantage pour une quelconque action de communication. L'attribution au conseil de surveillance d'un budget de communication annuel comporte donc un risque pour les associés de se voir adresser des informations fausses, obscures ou trompeuses, risque dont le rapport qu'il consacre à l'exercice écoulé atteste la réalité. Une résolution qui serait adoptée en ce sens n'apparaît donc pas conforme aux dispositions légales en vigueur et sa nullité pourrait être recherchée par les voies judiciaires.

Treizième Résolution

« Sous réserve de l'approbation de la résolution quatorze à caractère extraordinaire, l'Assemblée Générale décide, dans le cadre des dispositions de l'article 18.1 des statuts, d'allouer au conseil de surveillance un budget de communication de 2000 € (deux mille euros) pour la période courant de la date d'approbation de la présente résolution à la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. »

Texte des résolutions à caractère extraordinaire non agréées par la Société de gestion

Exposé des associés demandeurs :

« Vivement concernés par le rôle majeur que peuvent jouer les épargnants en parts de SCPI dans la vie sociale de cette forme d'épargne, les associés de Rénovalor 2, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, souhaitent, dans le respect de la loi :

- confirmer les attributions du conseil de surveillance de la SCPI allant dans le sens de la plus grande indépendance de celui-ci par rapport à la Société de gestion ;

- confier la présidence de l'assemblée générale qui est l'organe souverain de la SCPI à un des associés de celle-ci. »

POURQUOI LA QUATORZIÈME RÉOLUTION N'EST PAS AGRÉÉE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1 – Pouvoir d'autorisation préalable du conseil de surveillance

La Société de gestion est fermement opposée à toute immixtion du conseil de surveillance dans la gestion de la SCPI.

Cette règle de bon sens et de bonne gestion a été énoncée à l'article 422-199 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers par référence à la règle posée à l'article 1848 alinéa premier du Code Civil qui donne au gérant de la société civile pouvoir pour « accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société ».

Elle a été respectée par les membres fondateurs de la SCPI.

L'attribution au conseil de surveillance d'un pouvoir « d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion » apporte une modification substantielle au mandat confié à la Société de gestion.

Une telle modification est une source de difficultés futures prévisibles qui ne peut que dégrader la gestion de la SCPI.

À la différence de la Société de gestion, les membres du conseil de surveillance ne sont pas en effet sélectionnés en raison de leurs compétences en matière d'administration et de gestion de fonds d'investissement. Ils ne font l'objet d'aucun contrôle, n'encourent aucune sanction et n'assument aucune responsabilité.

Il serait particulièrement hasardeux de leur confier, sous couvert d'autorisation préalable, quelque pouvoir de direction que ce soit. La mention des décisions dans lesquelles le conseil de surveillance envisage aujourd'hui de s'immiscer est révélatrice de son manque de professionnalisme.

2 – Communication du conseil de surveillance avec les associés

Le conseil de surveillance est un organe de contrôle interne chargé d'assister la Société de gestion. Ses compétences sont limitativement énumérées aux articles L214-99, L 214-106, L 214-109 du Code

monétaire et financier et 422-199 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il assure une fonction de vérification et de contrôle de la régularité des actes de gestion pour laquelle il peut se faire communiquer tout document et dont il rend compte au moyen d'un rapport à l'assemblée ordinaire.

En revanche, le conseil de surveillance ne dispose d'aucun droit de communication directe avec les associés dès lors qu'à la différence de la Société de gestion, il n'est pas tenu, conformément aux dispositions de l'article L 533-12 du Code monétaire et financier de délivrer des informations présentant « un contenu exact, clair et non trompeur ».

Aussi le Code monétaire et financier, qui n'attribue au conseil de surveillance aucun moyen de financement propre pour l'exercice de sa mission de contrôle, ne lui en accorde pas davantage pour une quelconque action de communication.

L'attribution au conseil de surveillance d'un budget de communication annuel comporte donc un risque pour les associés de se voir adresser des informations fausses, obscures ou trompeuses, risque dont le rapport qu'il consacre à l'exercice écoulé atteste la réalité.

Une résolution qui serait adoptée en ce sens n'apparaît donc pas conforme aux dispositions légales en vigueur et sa nullité pourrait être recherchée par les voies judiciaires.

3 – Nomination du conseil de surveillance

La limitation à 7 du nombre des membres du conseil de surveillance a formé consensus lors des consultations effectuées par la Société de gestion : elle concourt à la maîtrise des coûts sans altérer la réflexion nécessaire aux vérifications et contrôles que le conseil de surveillance juge opportun.

Le dispositif de cooptation prévu en cas de vacance de poste est d'une portée réduite et d'un intérêt limité. Il n'y a pas lieu de l'incorporer aux statuts.

4 – Délibérations du conseil de surveillance

La désignation d'un vice-président au sein d'un organe composé de 7 membres est une mesure d'une portée très réduite et d'un intérêt limité. Il n'y a pas lieu de l'incorporer aux statuts.

Dès lors que le conseil de surveillance « se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige » la fixation à 2 du nombre minimum des réunions annuelles apparaît comme une mesure dépourvue de toute portée.

Il n'est pas possible pour des raisons matérielles de faire obligation à la Société de gestion d'assurer la tenue au siège social de l'ensemble des réunions qui pourraient être convoquées par le président du conseil de surveillance ou par deux de ses membres.

Il est nécessaire de confier à la Société de gestion le secrétariat des séances du conseil de surveillance afin que les procès-verbaux soient strictement conformes aux discussions et échanges ayant eu lieu au cours des réunions. Les procès-verbaux demeurent bien entendu soumis à l'approbation du conseil de surveillance et à la signature de son Président.

La validation des procès-verbaux du conseil de surveillance et, corrélativement, la garantie de leur conformité sont suffisamment assurées au moyen des signatures du président de séance et du secrétaire de séance.

5 – Rémunération et défraiement du conseil de surveillance

Le fait que la Société de gestion présente à l'assemblée ordinaire un projet de résolution fixant le montant de la rémunération du conseil de surveillance ne fait pas obstacle, le cas échéant, à l'inscription à l'ordre du jour d'un projet de résolution présenté par un ou plusieurs associés en vue de minorer le montant de cette rémunération.

La Société de gestion procède à la répartition entre les membres du conseil de surveillance de la rémunération fixée par l'assemblée ordinaire conformément aux dispositions de l'article 6.1 du règlement du Conseil.

L'appréciation par la Société de gestion de la validité des demandes de remboursement de frais présentées par les membres du conseil de surveillance nécessite la présentation des pièces justificatives originales de la dépense.

6 – Règlement du conseil de surveillance

Le règlement du conseil de surveillance comporte des dispositions indispensables à la bonne gestion de la SCPI.

C'est pourquoi il est nécessaire de conférer grâce à l'approbation des associés un caractère contraignant à ses dispositions, et tout particulièrement à celles qui concernent la réception des candidatures, les obligations des membres du Conseil, et le remboursement des frais attachés à la fonction.

Quatorzième Résolution

« L'Assemblée Générale de Renovalor 2 statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires décide de modifier les statuts comme suit et d'adopter le texte proposé par des associés au titre de l'article R214-138 II du Code Monétaire et Financier tel que rédigé ci-dessous :

Article 18: Conseil de surveillance

18.1 : Missions du conseil de surveillance

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

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

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

Il émet un rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

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

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

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 et 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.

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

18.2 : Nomination du conseil de surveillance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.3 : Délibérations du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance nomme un Président et, éventuellement un vice-Président qu'il choisit parmi ses membres pour la durée qu'il détermine dans la limite de celle de leurs mandats.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins deux fois par an à l'initiative soit de son Président ou de deux autres de ses membres soit de la Société de gestion. Les réunions convoquées par le Président du conseil ou par deux de ses membres ou par la Société de gestion ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation en accord avec le Président du Conseil.

En cas d'absence du Président, ou du vice-Président, le Conseil désigne celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président au cours de la séance.

Le secrétariat de la séance est assuré par un membre du Conseil ou par tout autre personne désignée par le Conseil, en ce compris un représentant de la Société de gestion.

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du Conseil par tous les membres présents ou représentés.

Les membres empêchés peuvent donner mandat pour les représenter à tout autre membre du Conseil. Un membre du Conseil ne peut détenir plus de deux (2) mandats de représentation.

Le Conseil ne peut valablement délibérer que si le nombre des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre total des membres du Conseil.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, celle du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et par au moins deux autres membres du Conseil. Les procès-verbaux de séance mentionnent les noms des membres présents, des membres représentés et des membres absents. Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège de la société.

Les copies ou extraits à produire sont valablement certifiés soit par le Président ou par deux membres du Conseil soit par la Société de gestion.

18.4 : Indemnisation et défraiement des membres du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance peut bénéficier d'une allocation forfaitaire en contrepartie de l'exercice de sa mission.

Cette allocation est décidée et son montant fixé annuellement par l'assemblée générale des associés.

Le conseil de surveillance répartit librement cette allocation entre ses membres.

Les membres du conseil de surveillance ont droit, selon les modalités et dans les limites approuvées par l'assemblée générale des associés, au remboursement des frais de déplacement exposés en vue des réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

Le remboursement des frais de déplacement est effectué sur présentation des pièces justificatives et sous réserve de leur caractère probant.

18.5 : Règlement du conseil de surveillance

Un règlement, propre au conseil, précise les conditions selon lesquelles les membres du conseil de surveillance se réunissent, les obligations attachées à l'exercice de leur fonction, répartition entre eux de l'allocation globale décidée par l'Assemblée et les modalités de remboursement de leurs frais de déplacement. Ce règlement porté à la connaissance de l'assemblée générale des associés, ainsi que les modifications dont il peut faire l'objet. »

POURQUOI LA QUINZIÈME RÉOLUTION N'EST PAS AGRÉÉE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION : NOUVELLE RÉDACTION DE L'ARTICLE 20 DES STATUTS

Du fait qu'elle est admise à faire offre au public, le régime juridique des SCPI est proche de celui des sociétés de capitaux.

Ainsi l'article L 214-104 du Code monétaire et financier relatif à la représentation des associés reproduit-il les dispositions de l'article 161 alinéa 5 de la loi sur les sociétés commerciales relatives aux procurations en blanc en prescrivant au président de l'assemblée générale, pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, d'émettre un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution.

C'est également à la réglementation applicable aux sociétés anonymes (décret du 23 mars 1967) qui confie la présidence de l'assemblée générale des actionnaires au président du conseil d'administration qu'ont fait référence les membres fondateurs de la

SCPI en désignant la Société de gestion pour présider l'assemblée des associés (statuts article 20). Cette règle de sagesse est essentielle à la bonne gouvernance de la SCPI.

Sa remise en cause apporterait une modification substantielle au mandat confié à la Société de gestion et, favorisant par une voie détournée l'immixtion du conseil de surveillance dans la gestion, serait la source de difficultés futures prévisibles.

La Société de gestion y est fermement opposée.

Quinzième Résolution

« L'Assemblée Générale de Renovalor 2 statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires décide de modifier les statuts comme suit et d'adopter le texte proposé par des associés au titre de l'article R214-138 II du Code Monétaire et Financier tel que rédigé ci-dessous en remplaçant l'alinéa 6 de l'article 20 des statuts par :

Article 20 : Assemblées générales

6ème alinéa : L'Assemblée élit elle-même son Président à la majorité des voix. Pour cette décision chaque associé présent ou représenté dispose d'une voix quel que soit le nombre de part qu'il détient. »



SCPI RÉSIDENTIEL NEUF

par Inter Gestion



RENOVALOR 2

LES INFORMATIONS CLÉS 2016

CARACTÉRISTIQUES

Société de gestion Inter Gestion

Société anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 2 rue de la Paix - 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

SCPI Renovalor 2

Société civile de placement immobilier
faisant offre au public
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel: 01.43.12.52.52 - Fax: 01.43.12.52.53
RCS Paris 515 028 348
La note d'information qui a reçu de l'AMF le
visa SCPI n° 09-27 du 19 octobre 2009 peut
vous être adressée gratuitement.

ORGANE DE CONTRÔLE

Conseil de Surveillance

Monsieur Serge BLANC, président,
Monsieur Guillaume LEMAIRE, secrétaire,
Monsieur Benoît MARICHEZ,
Monsieur Denis DAUPLE,
Monsieur Jacques GOUDEAU,
Monsieur Ludovic PULKA,
Monsieur Georges PUIPIER,
Monsieur Michel LAFON.

Leurs mandats expireront le jour de l'Assemblée Générale Ordinaire
Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31
décembre 2018.

Commissaires aux comptes

Titulaire :

FIDORG Audit - 62 rue de la Chaussée d'Antin, 75 009 Paris, Représentée
par Madame Kahina Ait Aoudia
Société inscrite à la compagnie régionale de Caen 62 rue de la Chaussée
d'Antin, 75 009 Paris

Suppléant :

Monsieur Manuel LEROUX
Leurs mandats expireront le jour de l'Assemblée Générale Ordinaire
Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31
décembre 2020.

Expert Immobilier

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en
qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années.
Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2017 appelée
à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

INTER GESTION

2, Rue de la Paix • 75002 PARIS
Tél: 01 43 12 52 52 • Fax: 01 43 12 52 53

www.inter-gestion.com

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS B
345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 000 50 • Code APE 6820B •
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF N°GP 12000008 du 29
Février 2012 • Carte de transaction immobilière: N° T9119 • Agrément
COB devenu AMF n°SCPI 95-09 du 14 février 1995.



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE