

# RAPPORT ANNUEL 2017

—  
**Renovalor 2**



**Inter Gestion**  
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE



PHOTO NON CONTRACTUELLE

# SOMMAIRE

<b>4</b>	<b>Présentation</b>
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
<b>8</b>	<b>Rapport de la Société de gestion</b>
<b>20</b>	<b>Les comptes au 31 décembre 2017</b>
<b>24</b>	<b>Annexes financières</b>
<b>30</b>	<b>Rapport du Commissaire aux comptes</b>
<b>34</b>	<b>Rapport du conseil de surveillance</b>
<b>43</b>	<b>Projets de résolution</b>
<b>46</b>	<b>Glossaire</b>

# PRÉSENTATION



*PHOTO NON CONTRACTUELLE*



SCPI  
RÉSIDENTIEL  
NEUF  
par Inter Gestion

## RENOVALOR 2

### INFORMATIONS

---

#### Caractéristiques

---

##### SCPI Renovalor 2

---

Société Civile 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  
N° de Visa AMF 09-27 en date du 19 octobre 2009.

#### Organe de gestion

---

##### 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

#### Organes de contrôle

---

##### Commissaires aux comptes

---

Titulaire : FIDORG Audit Ile de France – domicilié 62 rue de la  
Chaussée d'Antin, 75 009 Paris, Représentée par Madame Kahina  
Ait Aoudia – Société inscrite à la compagnie régionale de Paris.

Suppléant : Monsieur Manuel LEROUX – domicilié Le Trifide 18 rue  
Claude Bloch, 14050 Caen Cedex 4

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 cinq  
années. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de  
2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

##### Conseil de surveillance

---

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

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en  
2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

# Panorama

## Le mot du Président Gilbert Rodriguez

L'immobilier résidentiel a vécu une année 2017 record. Selon l'observatoire Notaires de France, les ventes de biens dans l'ancien ont atteint 958 000 transactions établissant une progression de 10% sur l'année précédente.

Les prix ont progressé de manière contrastée, le phénomène de métropolisation accentuant les disparités géographiques. Si Bordeaux arrive en tête avec une hausse des prix de plus de 16%, sans doute moins excessive qu'il n'y paraît du fait d'un niveau de prix moyen en dessous de 4000 euros/m<sup>2</sup>, sans surprise Paris et l'Ile-de-France, avec des hausses moyennes autour de 6%, demeurent les zones où le déséquilibre de l'offre et de la demande et la tension sur les prix se maintiendront dans le temps long.

Les taux d'intérêt ont amorcé une légère remontée. Cependant tant qu'ils s'inscriront en dessous de la barre des 2%, ils demeureront attractifs et joueront en faveur de l'immobilier.

Face à ce qui représente l'investissement privilégié des français, la politique gouvernementale a affiché sa volonté de flécher l'épargne vers les entreprises en transformant l'impôt sur la fortune en impôt sur la fortune immobilière et en excluant les revenus fonciers du régime forfaitaire de la « flat tax ». Il est à parier que ces mesures fiscales ne feront pas changer fondamentalement les comportements des épargnants.

Les SCPI ont collecté un peu plus de 6 milliards d'euros en 2017, ce niveau passant à 10 milliards lorsqu'on y ajoute les fonds collectés par les OPCVI grand public au travers des contrats d'assurance vie.

La part du lion revient encore et toujours à l'immobilier professionnel.

Et la même interrogation revient chaque année : Les SCPI peuvent-elles jouer un rôle moteur dans le développement de l'immobilier résidentiel ?

Sans doute. Il faudrait pour cela en finir avec une logique fiscale incompatible avec la recherche de l'efficacité. La loi de Finances de décembre 2017 a tout au moins prorogé le dispositif Pinel jusqu'en 2020.

Aussi, plutôt conclure sur une vision optimiste, et considérer que les professionnels de la gestion collective sauront imaginer les produits qui pourront concilier l'épargne de long terme avec les besoins en immobilier résidentiel, et convaincre les pouvoirs publics de leur rôle à jouer.

**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.**



SCPI  
RÉSIDENTIEL  
NEUF

par Inter Gestion

## RENOVALOR 2

### CHIFFRES CLÉS

---

**43 005 000 €**

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

---

**17 immeubles**

composent le patrimoine  
de la SCPI pour une surface  
totale de 10 778 m<sup>2</sup>.

---

**4 297,10 €**

La valeur de réalisation  
de la société pour  
une part.

---

**59 €**

Le montant par part  
des distributions  
effectuées en 2017.

---

**587**

associés de la SCPI  
au 31 décembre 2017.

---

**162 lots**

d'appartement répartis  
sur le parc.

---

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

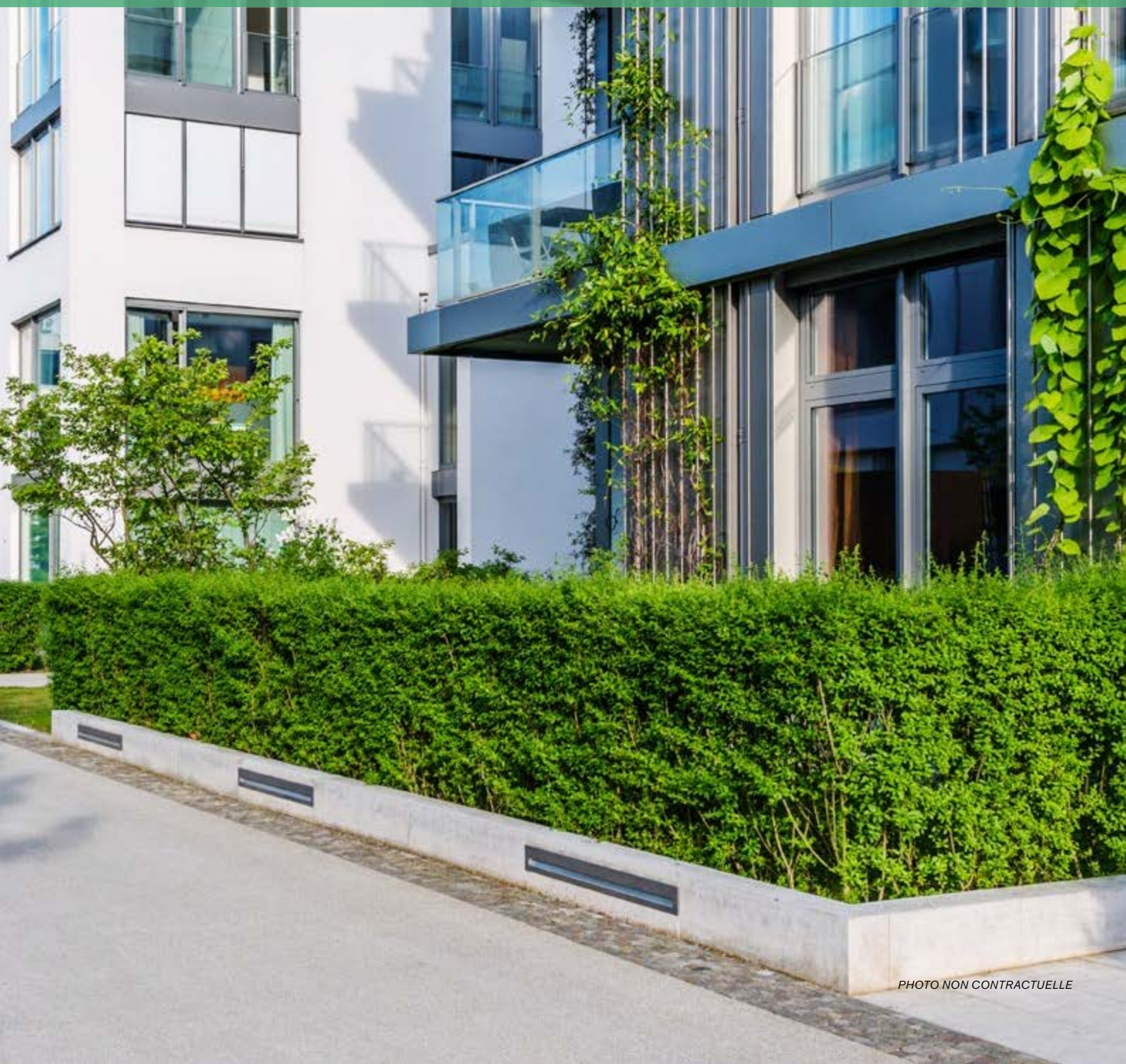


PHOTO NON CONTRACTUELLE



# DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Évolution du capital

La collecte est clôturée depuis le 31 décembre 2010.

La capitalisation est de 43 005 000 €.

Au 31 décembre 2017 le capital de RENOVALOR 2 se répartit entre 587 associés qui détiennent 8 601 parts pour un capital nominal de 34 404 000 € (hors prime d'émission), soit un montant de capitaux souscrits de 42 945 000 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE <sup>(1)</sup> PRIME INCLUSE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 <sup>(2)</sup>
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*	-	-
2017	34 404 000	-	8 601	587	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>34 404 000</b>	<b>42 945 000</b>	<b>8 601</b>	<b>587</b>	<b>4 681 005</b>	<b>5 000</b>

(1) À diminuer des éventuels 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

NÉANT

### À TITRE D'INFORMATION :

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

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

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement. À ce jour, aucun ordre de vente n'a été passé.

## Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER 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	-	-	-	-
2017	NEANT	-	-	-	-

## Événements intervenus au cours de l'exercice 2017

Les associés réunis en assemblée générale extraordinaire le 27 juillet 2017 ont approuvé :

- Le recourt à un emprunt bancaire à hauteur d'un montant maximum d'un million d'euros, pour financer l'immeuble de Meaux.
- Le renouvellement du 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.

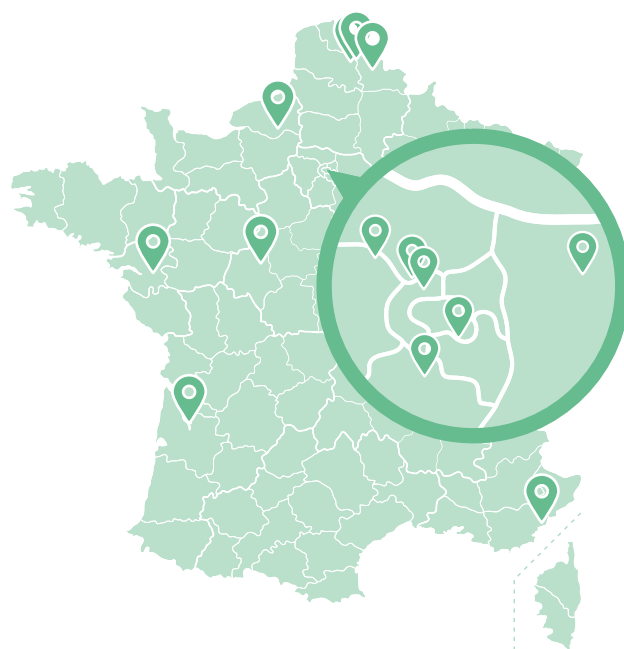
## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Immeubles

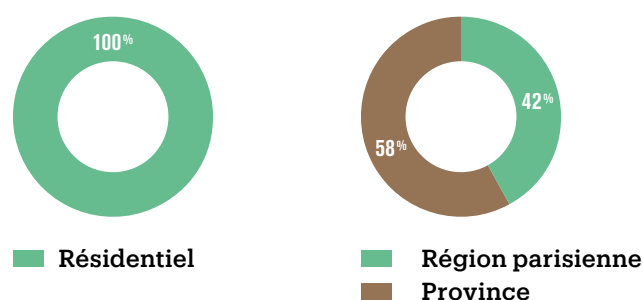
Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2017 :

VILLES	IMMEUBLES	SURFACE	NOMBRE DE LOGEMENTS
ARGENTEUIL	6/8 rue des Aulnettes	201	2
ARGENTEUIL	60 Boulevard Héloïse	318	5
CONFLANS STE-HONORINE	50 avenue Maréchal Galliéni	369	5
ASNIERES	13bis/15 rue des Champs	586	8
MEAUX	69 avenue Franklin Roosevelt	127	2
MEAUX	37 cours de Pinteville	1 264	25
ALFORTVILLE	171 rue Etienne Dolet	59	1
LONGJUMEAU	18 rue du Gal Leclerc	1 139	12
NANTES	4 rue de Courson	581	11
LILLE	5 rue des Vicaires	324	4
CANNES	74 rue du Maréchal Galliéni	750	10
LILLE	110 rue d'Isly	483	8
VALENCIENNES	12/14 place des Acacias	768	14
BORDEAUX	95 rue de la Liberté	1 785	30
TOURS	1 à 9 rue Paul Nizan	1 119	12
MARCQ-EN-BAROEUL	40 rue de l'Hermitage	107	1
ROUEN	3 rue Dufay	798	12
<b>TOTAL</b>		<b>10 778</b>	<b>162</b>

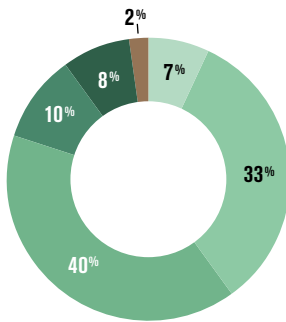
### Répartition géographique du patrimoine



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



## Répartition du patrimoine par typologie de logements



■ T1    ■ T2    ■ T3    ■ T4  
■ T5    ■ Maisons

## Avancement des travaux

### 37 COURS DE PINTEVILLE - 77 100 MEAUX

L'immeuble sis à Meaux, 37 Cours Pinteville, subit un aléa technique relatif à la 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. Les travaux qui avaient été interrompus ont repris. Cependant, l'entreprise chargée des travaux préparatoires aux micropieux a été mise en liquidation judiciaire. Un appel d'offres a été lancé pour que le chantier puisse à nouveau démarrer. La reprise du chantier aura lieu au mois de janvier 2018 pour une durée de 8 mois.

### CANNES - VILLA RÉBECCA

Un appel d'offre a été effectué courant 2017 pour remédier aux problèmes d'humidité, d'étanchéité des terrasses et de raccordement égout. Le montant prévisionnel des travaux est de 402 000€ HT. Les travaux d'étanchéité des terrasses sont d'ores et déjà terminés. La réception du chantier interviendra courant du troisième trimestre 2018. Parallèlement plusieurs déclarations en dommages ouvrages sont en cours.

# POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

## Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2017 se sont élevés à 1 089 570 €

## Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à l'administrateur de biens la somme de 77 919 € au titre de l'année 2017 contre 78 269 € en 2016.

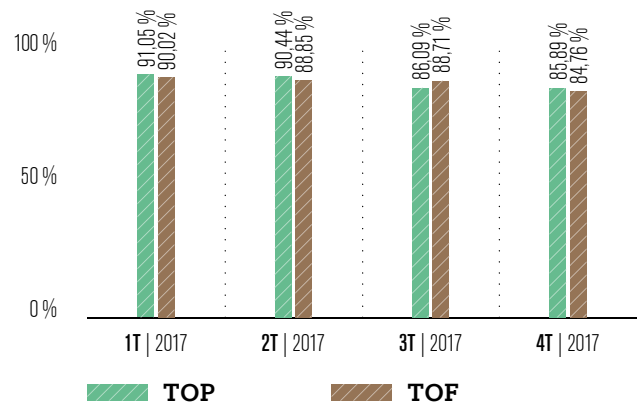
## Indicateurs de performance

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

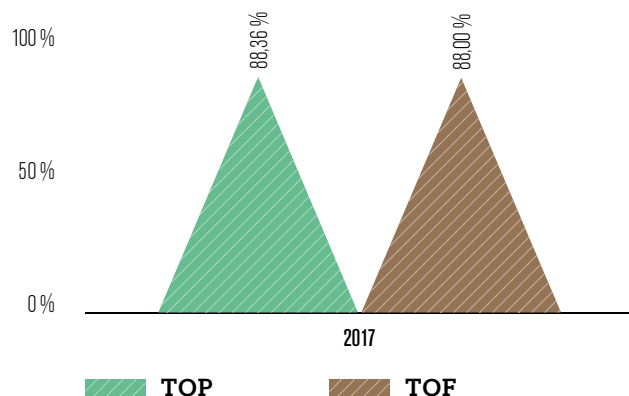
Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

### ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2017 :

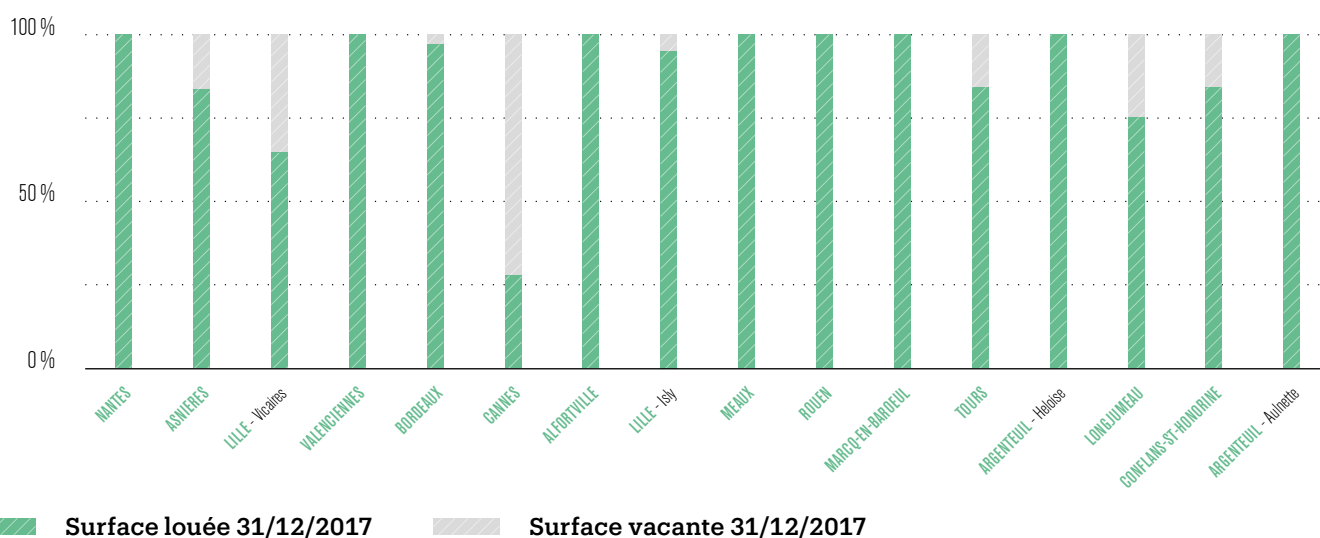


En 2017, les indicateurs de performance annuels ont marqué une baisse par rapport à ceux de l'exercice précédent du fait de la neutralisation locative de quelques logements dans l'immeuble de Cannes en raison de travaux en cours.

**TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL :**

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

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

**État locatif****LE TABLEAU CI-DESSOUS RÉCAPITULE LA SITUATION LOCATIVE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017 :****Contentieux en cours****CONTENTIEUX LOCATIFS :**

La provision de 42 943 € comptabilisée au 31 décembre 2016 a été maintenue. Les créances des locataires défaillants ont justifié à la clôture de l'exercice 2017 une dotation supplémentaire aux provisions pour créances douteuses de 23 192 €. Le solde de la provision passée à la fin de l'exercice 2017 s'élève par conséquent à 50 184 €. 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%.

Les créances locatives datant de plus de deux ans et présentant un caractère irrécouvrable ont été passées comptablement en pertes et profit. À la clôture de l'exercice, le montant de cette charge est de 16 816,69 €.

**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. Les travaux qui avaient repris ont été interrompus. En effet, l'entreprise chargée des travaux préparatoires aux micropieux a été mise en liquidation judiciaire le 5 juillet 2017. Un appel d'offres a été lancé pour que le chantier puisse à nouveau démarrer. La reprise du chantier aura lieu au mois de janvier 2018.

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

#### **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. Ce dernier a rendu son rapport au mois de mai 2017 ne retenant en réparation du préjudice subi qu'une somme de 800 € portant sur les désordres restant à réaliser, extrêmement mineurs. La Société de gestion est en attente du versement de la somme.

#### **Conflans-Sainte-Honorine :**

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

Suite au pourvoi en cassation introduit à leur initiative devant le Conseil d'Etat, qui a rejeté leur demande en date du 13 mars 2017, ils ont été condamnés à verser à la SCPI la somme de 750 €, montant reversé en date du 2 octobre 2017 après mise en demeure.

## **Provision pour gros entretien**

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

### **CONTENTIEUX CESSIION 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 en date du 10 décembre 2015.

La banque disposait d'un délai de deux ans pour solliciter la réinscription au rôle de cette affaire, soit jusqu'au 10 décembre 2017. Par conclusions en date du 30 novembre 2017, soit quelques jours avant l'expiration du délai, la banque a sollicité la réinscription de cette affaire au rôle du Tribunal. L'affaire sera appelée à une prochaine audience devant le Tribunal d'Instance du 2ème arrondissement de Paris.

### **AUTRE CONTENTIEUX :**

Plusieurs membres du conseil de surveillance, ont sollicité et obtenu en leur qualité d'associés par jugement du 11 juillet 2017 la communication des feuilles de présence aux assemblées générales à laquelle la Société faisait obstacle au double motif :

- Qu'un membre du conseil de surveillance ne peut obtenir communication des feuilles de présence afin de communiquer avec les associés,
- Que la communication des feuilles de présence peut porter atteinte à la protection des données personnelles des associés.

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2017 s'élève à : 90 100 € et l'impact sur le Report à Nouveau (RAN) au 01/01/2017 de : - 5 117,58 €.

# PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

## Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2017 s'élève à 211 528 € soit 24,59 € par part.

L'exercice 2017 fait apparaître un bénéfice comptable de 466 937 €.

## Affectation du résultat

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

<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2017</b>	<b>466 937,00 €</b>
Report à nouveau au 31/12/2017	57 881,00 €
Report à nouveau au 01/01/2017 (PGE inclus)	52 763,00 €
<b>RÉSULTAT À AFFECTER</b>	<b>519 700,00 €</b>
Acompte relatif au 1 <sup>er</sup> trimestre 2017 (règlement en avril 2017)	-141 916,50 €
Acompte relatif au 2 <sup>ème</sup> trimestre 2017 (règlement en juillet 2017)	-167 719,50 €
Acompte relatif au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2016 (règlement en octobre 2016)	-111 813,00 €
RÉSULTAT restant à affecter au 31/12/2017	98 251,00 €
Solde dividende pour 4 <sup>ème</sup> trimestre (règlement du janvier 2018)	-86 010,00 €
<b>AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU (PGE INCLUS)</b>	<b>12 241,00 €</b>

## Montant des réductions d'impôts

### RAPPEL SUR LE DISPOSITIF SCCELLIER SOCIAL

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

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

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

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

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

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

C'est pourquoi, le retard de la livraison de l'immeuble de Meaux aura pour conséquence de reporter le terme du délai de conservation des parts de 2026 à 2030. Mais la revente du patrimoine en exploitation sera possible au fur et à mesure de l'arrivée à terme pour chaque immeuble de l'obligation de location durant une période de 12 ans.

La société pourra alors envisager de procéder au versement de potentiels acomptes de liquidation à compter de 2023.

ANNÉE	RÉDUCTION D'IMPÔT ANNUELLE		ECONOMIE D'IMPÔTS CUMULÉES	PRIX DE REVIENT D'UNE PART
	%	MONTANT		
n à n+9	2,78%	139	1 250	3 750
n+10 à n+12	2,00%	100	300	3 450
<b>TOTAL</b>	<b>31,00%</b>	<b>-</b>	<b>1 550</b>	<b>3 450</b>

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 4 297,10 € au terme de l'exercice 2017.

## Distribution au titre de l'exercice 2017

Il est rappelé que le dividende distribué physiquement en janvier 2017 est relatif à la distribution du résultat de l'année 2016.

Au cours de l'année 2017, les associés ont perçu des acomptes à valoir sur dividende relatif à la distribution du résultat de l'année 2017 comme suit :

- Acompte sur dividende du 1er trimestre 2017 (règlement en avril 2017) : 16,50 € par part
- Acompte sur dividende du 2ème trimestre 2017 (règlement en juillet 2017) : 19,50 € par part
- Acompte sur dividende du 3ème trimestre 2017 (règlement en octobre 2017) : 13 € par part
- Le solde du résultat distribué au titre de l'année 2017 est intervenu en janvier de l'année 2018 à hauteur de 10 € par part.

La Société de gestion a procédé au versement des dividendes au titre de l'exercice 2017 à hauteur de 507 459 €, soit un montant de 59 € par part.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017 / PART
507 459 €	59 €

Plusieurs facteurs ont impacté la distribution en 2017 notamment la vacance, la défaillance de certains locataires et la hausse des frais de procédures liés notamment aux contentieux des immeubles de Meaux et Bordeaux.

## Montant prévisionnel de distribution sur l'exercice 2018

En 2018, la Société de gestion optera pour une politique de distribution prudente qui consiste à limiter le dividende distribué au titre de l'exercice 2018 et en ne versant qu'une fraction du résultat net pour faire face aux besoins financiers de l'exercice 2019. La Société de gestion proposera également l'annualisation des versements de dividendes afin de réduire les coûts relatifs aux situations comptables intermédiaires.

## PRIX DES PARTS

### Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2017, 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 36 352 593 €. 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 mobiliser pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît à la rubrique Placements immobiliers de « l'Etat du Patrimoine » pour 35 755 316 €.

**RAPPEL** : La valeur vénale proposée par l'expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation 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 ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

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

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

## Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	IMMEUBLES	PRIX D'ACQUISITION HORS DROITS ET TAXES	SURFACES M2	TRAVAUX BUDGETS ACTUALISES	PRIX DE REVIENT FINAL PREVISIONNEL IMMEUBLES	EXPERTISE H.D. AU 31/12/17
ARGENTEUIL (VEFA)	6/8 rue des Aulnettes	590 400	201	3 927	594 327	580 000
ARGENTEUIL (VEFA)	60, Boulevard Héloïse	974 835	319	156 495	1 131 330	1 180 000
NANTES	4 rue de Courson	680 000	581	1 308 909	1 988 909	1 950 000
LILLE	5 rue des vicaires	660 000	324	460 378	1 120 378	1 060 000
CONFLANS STE-HONORINE	50 av Maréchal Gallieni	690 000	369	792 984	1 482 984	1 250 000
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	1 370 031	4 190 671	3 500 000
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	6 500 000
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	3 670 934	5 067 948	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
<b>TOTAL</b>		<b>18 991 885</b>	<b>10 779</b>	<b>18 264 898</b>	<b>37 256 783</b>	<b>37 850 000</b>

À noter que les prix de revient relatifs aux l'immeuble de Meaux et de Cannes sont en nette augmentation en 2017 par rapport à l'année antérieure. En effet, la Société de gestion a comptablement intégré les budgets relatifs aux travaux de reprise des fondations pour l'immeuble de Meaux, ainsi que ceux des réseaux d'évacuation pour l'immeuble de Cannes.

## Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (art. L.214-109 du Code Monétaire et Financier).

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (art. R.214-109 du Code Monétaire et Financier).

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	36 362 040	4 227,65
Valeur de réalisation	36 959 319	4 297,10
valeur de reconstitution	45 455 029	5 284,85

La valeur de réalisation au 31 décembre 2017 est en diminution de 2,4% par rapport à celle établie au 31 décembre 2016, 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 et de Cannes intégrant le montant des travaux en cours.



## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	8 601	-	8 601	-	8 601	-	8 601	-	8 601	-
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	59,23	91%	135,18	99%	151,88	100%	143,84	100%	142,63	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	5,69	9%	1,47	1%	0,40	0%	0,00	0%	0,00	0%
Produits divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>64,92</b>	<b>100%</b>	<b>136,65</b>	<b>100%</b>	<b>152,28</b>	<b>100%</b>	<b>143,84</b>	<b>100%</b>	<b>142,63</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Charges immobilières	35,88	55%	55,54	41%	55,83	37%	49,70	35%	53,58	38%
Autres frais de gestion	12,27	19%	27,15	20%	21,44	14%	22,06	15%	25,97	18%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	0,57	0%	1,17	1%	3,01	2%
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	3,92	3%	6,61	5%	4,33	3%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>48,15</b>	<b>74%</b>	<b>82,69</b>	<b>61%</b>	<b>77,27</b>	<b>54%</b>	<b>79,54</b>	<b>55%</b>	<b>86,88</b>	<b>61%</b>
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
Pour travaux	-	-	-	-	4,09	3%	3,98	3%	3,09	2%
Autres	-	-	-	-	2,73	2%	0,69	0%	2,70	2%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6,82</b>	<b>4%</b>	<b>4,67</b>	<b>3%</b>	<b>5,78</b>	<b>4%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>48,15</b>	<b>100,00</b>	<b>82,69</b>	<b>61%</b>	<b>84,09</b>	<b>58%</b>	<b>84,21</b>	<b>59%</b>	<b>92,67</b>	<b>65%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>16,77</b>	-	<b>53,96</b>	-	<b>68,19</b>	-	<b>59,63</b>	-	<b>49,97</b>	-
Variation report à nouveau	-37,81	-	0,08	-	-	-	14,70	-	-8,65	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	8,00	-	38,84	-	54,00	-	49,00	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

## Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE <sup>(1)</sup>	PRIX DE SORTIE <sup>(2)</sup>	RENTABILITÉ BRUTE <sup>(3)</sup>		RENTABILITÉ NETTE <sup>(4)</sup>	
			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%	0,18%
2014	5 000	4 222,46	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%
2017	5 000	4 297,10	2,85%	3,32%	1,34%	1,56%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er 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 %) ; ce taux de rentabilité ne tient compte que des dividendes distribués et non de l'ensemble du résultat distribuable.

## Valeur IFI (anciennement ISF)

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

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

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

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

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

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

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

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

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

**La valeur IFI 2017 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)**

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion 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 précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2017 à 131 477,60 € TTI au titre de l'administration de la société.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la Société Promogere la somme de 9 500 € TTC au titre de la révision comptable.

### LISTE DES CONTRATS D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE ENTRE LA SCPI ET ACTIGERE AU 31/12/2017 :

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

## FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE À ALLOUER AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2017 s'est élevé à 7 500 €. Durant l'année 2017, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 4 871,40 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2018.

## ÉVÉNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Il est à noter qu'un acompte sur dividendes au titre de 2017 a été distribué au cours du mois de janvier 2018. Aucun autre événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi.

## MODIFICATIONS STATUTAIRES

### Modification de l'article 24 des statuts "communication de documents"

Afin de faciliter la gestion des assemblées, les associés se prononceront en assemblée générale extraordinaire, sur la mise en place d'un système de convocation et vote électronique qui permettra de voter de manière dématérialisée.

### Modification de l'article 27 des statuts "Affectation et répartition des résultats"

L'assemblée générale extraordinaire, optera pour la modification de l'article 27 des statuts « Affectation et répartition des résultats » relatif aux modalités de règlement du dividende. La fréquence des versements de dividende sera alors modifiée. La SCPI Renovalor 2 aura pour vocation de distribuer un dividende annuel, permettant de diminuer les coûts relatifs aux situations comptables intermédiaires.

L'assemblée générale, est par conséquent informée que la distribution relative au résultat arrêté de l'exercice 2018, interviendra après l'assemblée générale de 2019, appelée à statuer sur les comptes de 2018.

# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017



# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	31 796 703	32 393 981	31 759 264	33 101 671
Immobilisations en cours	3 958 613	3 958 613	3 391 901	3 391 901
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-90 100	-90 100	-78 625	-78 625
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>35 665 215</b>	<b>36 262 494</b>	<b>35 072 539</b>	<b>36 414 947</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avance en compte courant et créance rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avance en compte courant et créance rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créance rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	-	-	-	-
<b>Actifs immobilisés</b>	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>Créances</b>	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	82 928	82 928	81 321	81 321
Autres créances	202 508	202 508	250 425	250 425
Provisions pour dépréciation des créances	-50 184	-50 184	-42 943	-42 943
<b>Valeurs déplacement et disponibilités</b>	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	644 909	644 909	1 299 232	1 299 232
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>880 161</b>	<b>880 161</b>	<b>1 588 035</b>	<b>1 588 035</b>
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>	-	-	-	-
<b>Dettes</b>	-	-	-	-
Dettes financière	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-64 165	-64 165	-66 776	-66 776
DG locataires	-91 642	-91 642	-95 486	-95 486
Dettes diverses	-10 669	-10 669	-8 878	-8 878
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-166 476</b>	<b>-166 476</b>	<b>-171 140</b>	<b>-171 140</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF &amp; PASSIF</b>	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	878	878
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-16 859	-16 859	-13 823	-13 823
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>-16 859</b>	<b>-16 859</b>	<b>-12 946</b>	<b>-12 946</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>36 362 040</b>	-	<b>36 476 487</b>	-
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE</b>	-	<b>36 959 319</b>	-	<b>37 818 896</b>

## 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
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	34 404 000	-	-	34 404 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Prime d'émission et de fusion</b>	-	-	-	-
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	-	-	-	-
<b>Ecart de réévaluation</b>	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau retraité</b>	127 143	-127 143	52 763	52 763
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	550 009	-550 009	466 937	466 937
<b>Acompte sur distribution</b>	-464 454	464 454	-421 449	-421 449
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>36 476 489</b>	<b>-212 699</b>	<b>98 251</b>	<b>36 362 041</b>

## Compte de Résultat

PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES ET ACTIVITES ANNEXES</b>	-	<b>1 226 792</b>	-	<b>1 237 141</b>
Produits de l'activité immobilière	-	-	-	-
Loyers	1 089 570	-	1 141 091	-
Charges facturées	137 221	-	96 050	-
Produits annexes	-	-	-	-
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-	<b>523 932</b>	-	<b>494 358</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	160 949	-	132 763	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	25 910	-	10 026	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges immobilières	337 073	-	351 569	-
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES</b>	-	<b>702 859</b>	-	<b>742 783</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	<b>36 839</b>	-	<b>37 103</b>
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	15 951	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	20 183	-	13 815	-
Transfert de charges d'exploitation	704	-	17 237	-
Autres produits	1	-	6 052	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	-	<b>273 089</b>	-	<b>229 914</b>
Diverses charges d'exploitation	181 902	-	167 864	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	23 192	-	5 953	-
Provisions pour grosses réparations	26 540	-	34 232	-
Autres charges	41 455	-	21 865	-
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	-	<b>-236 251</b>	-	<b>-192 811</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	-	-	-	<b>37</b>
Produits financiers	-	-	37	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	-	-	-	<b>37</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	<b>750</b>	-	-
Produits exceptionnels	750	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	<b>422</b>	-	-
Charges exceptionnelles	422	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	<b>328</b>	-	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	-	<b>466 937</b>	-	<b>550 010</b>

# ANNEXES FINANCIÈRES

---

L'annexe ci-contre 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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2017 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptable N° 2016-03 du 15 AVRIL 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce dernier a apporté les modifications et précisions suivantes :

Le principe de la Provision pour Grosses Réparations a été supprimé et remplacé au profit d'une Provision pour Gros Entretien. L'impact du changement déterminé à l'ouverture, est imputé en «Report à nouveau» dès l'ouverture de l'exercice.

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

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

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

### 2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : NEANT
- À 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 : Changement de méthode comptable

Selon le règlement comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016 : l'article 141-22 et l'article 141-23, le principe de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) a été supprimé et remplacé au profit d'une nouvelle provision pour gros entretien (PGE).

La PGE est constituée suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2017 s'élève à : 90 100€ et l'impact sur le Report à Nouveau (RAN) au 01/01/2017 de : -5 117,58€

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

### 7. Dépréciation des créances locataires

Pour l'exercice clos, une dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 20 716 € conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

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

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

- 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.

### 9. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1er 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 1er juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE nommé en qualité d'expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise 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.

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

Valeur d'expertise au 31 décembre 2017 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 37 850 000€.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Terrains et constructions locatives</b>	-	-	-	-
Habitations	31 796 703	32 393 981	31 759 264	33 101 671
Locaux commerciaux	0	-	0	0
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>31 796 703</b>	<b>32 393 981</b>	<b>31 759 264</b>	<b>33 101 671</b>
<b>Immobilisations en cours</b>	-	-	-	-
Habitations	3 958 613	3 958 613	3 391 901	3 391 901
Locaux commerciaux	0	-	0	0
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 958 613</b>	<b>3 958 613</b>	<b>3 391 901</b>	<b>3 391 901</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>35 755 316</b>	<b>36 352 594</b>	<b>35 151 164</b>	<b>36 493 572</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉES	N° ORDRE	ADRESSE	IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2017
			VALEUR D'ACHAT 1	ACQUISITIONS 2017 2	TOTAL AU 31/12/17 3 = 1+2	TRAVAUX AU 31/12/16 4	DÉPENSES 2017 5	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/17 6 = 4+5				
<b>A. Immeubles restaurés</b>												
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 Marechal Gallieni-Confians	690 000	-	690 000	785 262	7 722	792 984	1 482 983			
2010	-	Villa Rebecca-Cannes	2 820 640	-	2 820 640	952 726	33 776	986 503	3 807 143			
2011	-	Place des Acacias Valenciennes	530 000	-	530 000	1 539 479	-8 158	1 531 321	2 061 321			
2011	-	95 rue de la Liberté Bordeaux	2 885 000	-	2 885 000	2 670 457	-	2 670 457	5 555 457			
2011	-	3 rue Dufay Rouen	1 353 822	-	1 353 822	1 360 702	4 099	1 364 801	2 718 623			
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 - Alfortville	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	841 452	-	841 452	1 729 342			
2013	-	60 Boulevard Heloise Argenteuil	974 835	-	974 835	156 495	-	156 495	1 131 330			
<b>TOTAL I</b>			<b>17 594 871</b>	<b>0</b>	<b>17 594 871</b>	<b>14 164 394</b>	<b>37 439</b>	<b>14 201 833</b>	<b>31 796 703</b>			
<b>B. Immeubles en cours de construction</b>												
2012	-	37 Cours Pinteville Meaux	1 397 014	-	1 397 014	1 994 886	566 712	2 561 599	3 958 613			
<b>TOTAL II</b>			<b>1 397 014</b>	<b>0</b>	<b>1 397 014</b>	<b>1 994 886</b>	<b>566 712</b>	<b>2 561 599</b>	<b>3 958 613</b>			
<b>C. Versements sur compromis d'achat</b>												
<b>TOTAL III</b>			-	-	-	-	-	-	-			
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III)</b>			<b>18 991 885</b>	<b>0</b>	<b>18 991 885</b>	<b>16 159 280</b>	<b>604 151</b>	<b>16 763 431</b>	<b>35 755 316</b>			

## Bilan actif

	EXERCICE 2017			EXERCICE 2016
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Immobilisations locative et autres	31 796 703	-	31 796 703	31 759 264
Immeubles en cours de réhabilitation	3 958 613	-	3 958 613	3 391 901
<b>TOTAL I</b>	<b>35 755 316</b>		<b>35 755 316</b>	<b>35 151 164</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Creances d'exploitation	-	-	235 252	288 803
Locataires	82 928	-50 184	32 744	38 378
Débiteurs divers	202 508	-	202 508	250 425
Disponibilités	-	-	644 909	1 299 232
Banque	644 909	-	644 909	1 299 232
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>930 345</b>	<b>-50 184</b>	<b>880 161</b>	<b>1 588 035</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	878
<b>TOTAL III</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>878</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>36 685 661</b>	<b>-50 184</b>	<b>36 635 477</b>	<b>36 740 078</b>

## Bilan passif

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016
	BRUT	NET	NET
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	-	34 404 000	34 404 000
Capital souscrit	34 404 000	-	-
Primes d'émission	-	1 859 790	1 859 790
Prime d'émission	8 541 000	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-6 681 210	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	-	-	-
Report à nouveau retraite	52 763	52 763	127 143
Résultat de l'exercice	-	45 488	85 555
Résultat de l'exercice	466 937	-	-
Résultat distribué	-421 449	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>36 362 041</b>	<b>36 362 041</b>	<b>36 476 488</b>
<b>PROVISIONS</b>			
Provision pour grosse réparation	90 100	90 100	78 625
<b>TOTAL II</b>	<b>90 100</b>	<b>90 100</b>	<b>78 625</b>
<b>DETTES</b>			
Dettes financières	-	91 642	95 486
DG Locataires	91 642	-	-
Dettes d'exploitation	-	65 373	66 776
Fournisseurs	64 165	-	-
Clients créditeurs	1 208	-	-
Dettes diverses	-	9 461	8 878
Inter Gestion	-	-	-
ETAT - TVA	0	-	-
associés	9 461	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>166 476</b>	<b>166 476</b>	<b>171 140</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance	16 859	16 859	13 823
<b>TOTAL IV</b>	<b>16 859</b>	<b>16 859</b>	<b>13 823</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>36 635 477</b>	<b>36 635 477</b>	<b>36 740 077</b>

## État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	
Montant au 31/12/2017	NEANT
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	NEANT
<b>LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES</b>	
Montant au 31/12/2017	42 943
Dotation 2017	23 192
Reprises 2017	15 951
Montant au 31/12/2017	50 184
<b>CHARGES À REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 31/12/2017	-951 859
Amortissement 2017	0
Reprises 2017	0
Montant au 31/12/2017	-951 859

## Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/16	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/17
<b>Fonds collectés</b>	<b>42 945 000</b>	<b>0</b>	<b>42 945 000</b>
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ emprunt	-	-	-
+ 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	-16 159 280	-604 151	-16 763 431
- sommes restant à investir	1 243 764	-604 151	639 612

## Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2017	2016	RESSOURCES	2017	2016
Perte de l'exercice <sup>(1)</sup>	0	0	Bénéfice de l'exercice	466 937	550 009
Charges à répartir sur plusieurs exercices <sup>(2)</sup>	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	11 475	20 417
PGE imputée sur RAN	5 118	-	<b>Augmentation de :</b>	-	-
Immobilisations en cours	604 151	442 760	Capital (prime d'émission comprise)	0	0
Dividendes	576 267	593 469	Plus values	-	-
			Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	0	-
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>1 185 536</b>	<b>1 036 229</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>478 411</b>	<b>570 426</b>
Augmentation du fond de roulement	0	0	Diminution du fond de roulement	707 125	465 803
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 185 536</b>	<b>1 036 229</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 185 536</b>	<b>1 036 229</b>

(1) À l'exclusion des résultats sur cessions d'éléments d'actif.  
(2) Montant brut transféré au cours de l'exercice.

	2017	2016
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	-1 627	11 876
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	-54 429	-23 163
Valeurs disponibles au début de l'exercice	1 299 232	1 729 998
<b>Disponible à la fin de l'exercice</b>	<b>644 909</b>	<b>1 299 232</b>
Augmentation ou diminution du fond de roulement	-707 125	-465 803

## Provisions pour gros entretien

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépense prévisionnelles sur N+1	20 183	-	8 167	-	20 183	8 167
Dépense prévisionnelles sur N+2	32 667	-	5 427	-	-	38 093
Dépense prévisionnelles sur N+3	16 280	-	5 427	-	-	21 707
Dépense prévisionnelles sur N+4	10 853	-	3 760	-	-	14 613
Dépense prévisionnelles sur N+5	3 760	-	3 760	-	-	7 520
<b>TOTAL</b>	<b>83 743</b>		<b>26 539</b>		<b>20 183</b>	<b>90 100</b>

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—  
Exercice clos le 31 décembre 2017

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés de la société RENOVALOR 2,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société RENOVALOR 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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

## Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant, exposé dans la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs » de l'annexe des comptes annuels, qui expose le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation de la provision pour gros entretien (PGE).

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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 (règlement de l'Autorité des Normes Comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016) :

- Comme mentionné dans la partie « observation » du présent rapport exposant le changement de méthode comptable survenu au cours de l'exercice, votre société comptabilise une provision pour gros entretien selon les modalités décrites dans la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs ».

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.

Cette provision est dépendante des plans pluriannuels de travaux réalisés par la Société de gestion. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent l'évaluation de la provision pour gros entretien et à revoir les calculs effectués par la société.

- 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.

## Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant nommé par votre assemblée générale mixte du 15 juin 2017.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

### Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit

réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Paris, 18 avril 2018

Le Commissaire aux comptes  
FIDORG AUDIT SAS  
Représentée par **Kahina AIT-AOUDIA**

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2017

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.

#### 1. Convention soumise à l'approbation de l'assemblée générale

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



## 2. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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.

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

#### 2.1.1. 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 2017, les honoraires alloués à la Société INTER GESTION s'élèvent à 131 477,60 € TTC pour la gestion de la société.

#### 2.1.2. 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 2017, le montant des honoraires versés à la Société PROMOGERE s'élève à 9 500 € TTC.

## 2.2. Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

### 2.2.1. 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 12,90% 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 2017, aucun honoraire n'a été facturé au titre de commission de cessions de part et de prospection de capitaux par la Société de gestion.

### 2.2.2. 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 2017, aucun honoraire n'a été facturé au titre d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation du patrimoine immobilier.

Fait à Paris, 18 avril 2018

Le Commissaire aux comptes  
FIDORG AUDIT SAS  
Représentée par **Kahina AIT-AOUDIA**

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale du 12 juin 2018

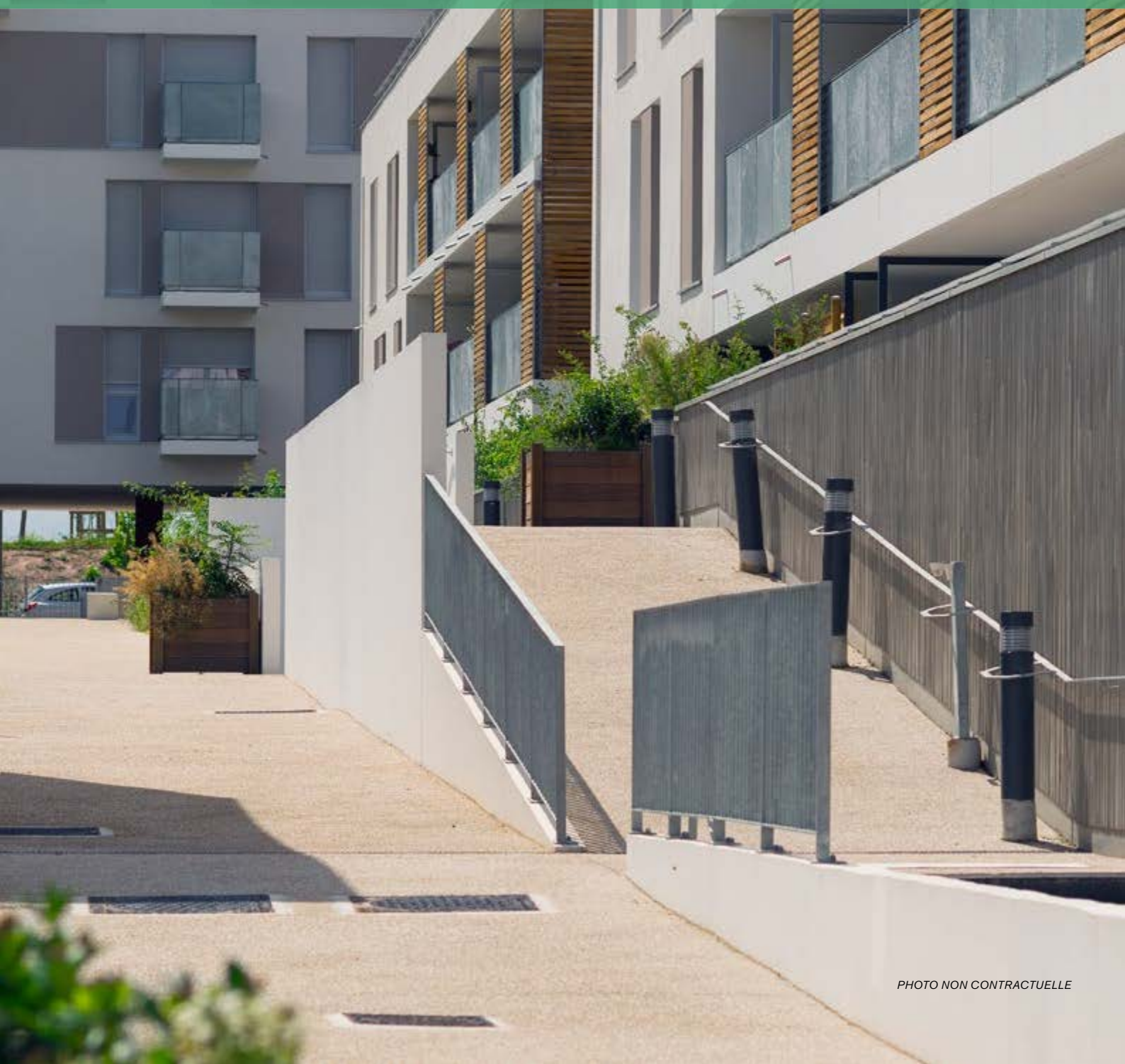


PHOTO NON CONTRACTUELLE

# OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2017 APPELLE LES OBSERVATIONS SUIVANTES :

### 1. Autorisation préalable du conseil de surveillance

Suivant les recommandations du conseil de surveillance, les associés ont fait obstacle à la refonte de l'article 18 des statuts, présentée par la Société de gestion lors de l'assemblée générale tenue le 11 juillet 2017.

Ils ont en revanche adopté les modifications proposées par un groupe d'associés réuni par le conseil de surveillance bien que ces modifications n'aient pas reçu l'agrément de la Société de gestion qui, notamment, a souligné la non-conformité aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers des pouvoirs d'autorisation préalable que le conseil de surveillance s'était attribué.

Tel a également été l'avis de l'Autorité des marchés financiers.

S'agissant de la prorogation des engagements de location des immeubles comme de la liquidation de la société que le conseil de surveillance entendait subordonner à son autorisation préalable, l'Autorité des marchés financiers a considéré que de telles décisions, impliquant la cession ou la conservation des actifs immobiliers, étaient l'une et l'autre constitutives d'actes de gestion et à ce titre ne faisaient pas partie des attributions du conseil de surveillance (lettre du 9 mars 2018 à Monsieur Gilbert Rodriguez, Président).

Force est de constater que le conseil de surveillance, outrepassant sa fonction règlementaire, a induit les associés en erreur en leur faisant adopter des dispositions irrégulières.

Celles-ci demeureront sans effet.

### 2. Durée du placement

Nous vous invitons donc à faire preuve de vigilance à l'égard des informations et des consignes de vote qui vous sont adressées par le conseil de surveillance lequel, à la différence de la Société de gestion, n'est aucunement tenu de fournir aux associés des informations présentant un contenu exact, clair et non trompeur.

À titre d'exemple vous observerez que le conseil de surveillance affirme recevoir les plaintes « de nombreux associés qui déplorent que l'issue finale de leur investissement soit sans cesse reportée », plaintes dont il se fait complaisamment l'écho puisqu'il soutient que « les aléas du bâtiment auront donc (...) fait durer notre investissement bien au-delà des 15 ans qui avaient été évoqués par certains commercialisateurs ».

On ne saurait pourtant reprocher aux dits commercialisateurs la moindre imprudence puisque la durée de 15 ans mentionnée ci-dessus est celle de la durée de la société prévue à l'article 5 des statuts, durée qu'il n'a jamais été question de proroger et au terme de laquelle, par conséquent, la société se trouvera dissoute de plein droit.

Une fois dissoute la société sera placée en liquidation et procédera à la cession de ses actifs au fur et à mesure de l'extinction de l'engagement de location qui s'applique à chacun d'eux. Sans attendre, elle distribuera aux associés sous forme d'acomptes le produit net de la liquidation.

Ajoutons que la note d'information du produit fixe à une période triennale la prorogation des engagements de location des immeubles, garantissant ainsi aux associés le bénéfice d'une réduction d'impôt égale à 31% du prix de souscription des parts.

Nous suggérons donc aux « nombreux associés qui déplorent que l'issue finale de leur investissement soit sans cesse reportée » de rechercher une source d'information plus fiable que le conseil de surveillance.

Celui-ci diffuse faussement une image négative du produit en se fondant sur des informations erronées.

### 3. Honoraires du gérant d'immeubles

Dans le même ordre d'idée on relèvera l'affirmation selon laquelle les honoraires du gérant d'immeubles AMMONITIA devraient être pris en charge par la Société de gestion et non par la SCPI.

Le conseil de surveillance persiste à justifier cette affirmation par la mention figurant au premier alinéa de l'article 17 des statuts selon laquelle la Société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux.

Ce faisant, il prive de toute portée le second alinéa du même article duquel il résulte que les honoraires des syndics et gérants d'immeubles sont supportés par la SCPI.

Il est permis de mettre en doute, du point de vue de la simple logique, la cohérence d'une telle analyse dont on conçoit mal qu'elle puisse prospérer en dehors du cercle restreint des membres du conseil de surveillance.

### 4. Communication du conseil de surveillance

Nous appelons enfin l'attention sur la modification apportée aux statuts de la société pour permettre au conseil de surveillance d'établir, chaque fois qu'il le juge nécessaire, un rapport qui est envoyé à tous les associés.

Pourtant le code monétaire et financier, dont les dispositions (article L.214-99) sont d'interprétation stricte, de même que le règlement général de l'Autorité des marchés financiers ne prévoient aucune autre forme de communication du conseil de surveillance avec les associés que le rapport sur la gestion de la société que celui-ci présente à l'assemblée ordinaire et l'avis qu'il émet sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion à l'approbation des associés.

C'est pourquoi la Société de gestion n'a donné aucune suite à la remise d'une communication aux associés, sauf à considérer cette

dernière comme partie intégrante du rapport sur la gestion présenté par le conseil de surveillance à l'assemblée ordinaire.

C'est également la raison pour laquelle la Société de gestion a subordonné la remise aux membres du conseil de surveillance des feuilles de présence aux réunions de l'assemblée à la condition qu'ils s'engagent à ne pas exploiter les données personnelles qu'elles contiennent pour communiquer avec les associés.

C'est aussi pourquoi la Société de gestion a saisi le Tribunal de Grande Instance de Paris des agissements des membres du conseil de surveillance préjudiciables à la bonne gestion de la société.

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2017

Mesdames, Messieurs, chers coassociés de Rénovalor 2,

Heureux sont les membres des conseils de surveillance de SCPI qui n'ont que de bonnes nouvelles à annoncer à leurs coassociés.

Cette phrase d'introduction vous aura permis de comprendre que, chez Rénovalor 2, s'il y a des points très positifs, il en existe d'autres, en revanche, qui conduisent légitimement votre conseil de surveillance à s'interroger.

Comme chaque année, nous ne souhaitons pas paraphraser le rapport de la Société de gestion de notre SCPI. Aussi, nous nous limiterons, dans un premier temps, à mettre en exergue ce qui va « plutôt bien » dans le contexte actuel.

Lors des assemblées Générales de l'année dernière, les associés de Rénovalor 2 ont décidé de garder la main sur le contrôle de la gestion de leur épargne en confortant le rôle de l'assemblée générale et en confirmant que le conseil de surveillance peut s'adresser directement à eux, entre deux rapports annuels.

Inter Gestion a pris la décision d'assigner le conseil de surveillance et ses membres en son nom propre et au nom de la SCPI Rénovalor 2. Par la suite, la Société de gestion a refusé de mettre à exécution les décisions prises souverainement par la communauté des associés.

Les immeubles de Meaux et de Cannes, pour diverses raisons, continuent de tirer notre SCPI vers le bas.

La Société de gestion n'a pas souhaité que les associés soient en mesure de se prononcer démocratiquement sur l'opportunité d'une prorogation de trois ans dans le cadre du régime Scellier (cf. page 14 « rappel de la fiscalité Scellier social »).

Avis du conseil de surveillance sur les résolutions pour l'assemblée générale :

Résolutions à caractère ordinaire et approuvées par la Société de gestion

Résolutions 1 à 7 : avis positif, à l'exception de la seconde (notion de « quitus entier et sans réserve »)

Résolutions à caractère extraordinaire et approuvées par la Société de gestion

Avis neutre

### 1. Les assemblées générales de l'année dernière

Les associés, réunis en assemblée générale extraordinaire en juillet 2017 ont largement approuvé les modifications statutaires que plusieurs associés de la SCPI avaient présentées. Ils ont par ailleurs rejeté celles que la Société de gestion entendait faire adopter, alors même qu'elles n'étaient selon nous pas toutes favorables aux intérêts des épargnants que nous sommes.

Cela démontre, s'il en était besoin, que les associés de toute SCPI détiennent – s'ils s'unissent – un réel droit de regard sur la gestion de leur propre épargne et peuvent utilement prendre des décisions afin de le préserver.

Une des conséquences directes et immédiates de l'union des associés de Rénovalor 2 souhaitant majoritairement une surveillance sérieuse et attentive de la gestion de leur épargne a été la mise en cause du conseil de surveillance devant la justice, par la Société de gestion et par la SCPI étrangement emmenée par celle-ci contre l'éthique élémentaire.

Nous aborderons cette question un peu plus loin.

### 2. Condamnation de la Société de gestion

Vous avez pu lire en page 13 « Action en référé par un associé : délivrance feuilles de présence » que la justice a donné raison à des associés qui souhaitaient obtenir, en totale conformité avec la loi, la copie des feuilles de présence aux assemblées.

Pendant des mois, la Société de gestion avait refusé de donner une suite favorable et sans condition – la loi n'en impose aucune – à leur légitime demande. Rappelons, si besoin, qu'une SCPI est avant tout une société civile. Une « société de citoyens » qui ont parfaitement le droit de se connaître les uns les autres. La loi a précisément défini ce droit qui est celui de chacun des 587 associés de Rénovalor 2. Inter Gestion, en dépit de nombreuses décisions de justice ayant condamné plusieurs autres Sociétés de gestion de SCPI, avait notamment tenté de se justifier devant le Tribunal de Grande Instance en prétendant protéger les données personnelles des associés. Une objection que le juge a repoussée en rappelant la loi.

Citons un extrait de l'ordonnance de référé du TGI de Paris, rendue le 11 juillet 2017 : « Les demandeurs agissent en qualité d'associés

des SCPI défenderesses et bénéficient donc en cette qualité de la plénitude de ce droit, la loi n'ajoutant aucune condition particulière à l'exercice à ce droit à l'information, ni restriction découlant d'une supposée intention malveillante dans leur utilisation.

L'existence du droit des associés à être destinataires de ces informations n'est dès lors pas sérieusement contestable ».

D'ailleurs, est-il besoin de préciser que ces « données personnelles » qualifiées de « confidentielles » par Inter Gestion sont strictement limitées par les textes légaux aux nom et prénom, adresse postale et nombre de parts ?

Il est à noter que c'est la SCPI – nous-mêmes, par conséquent – qui a été conduite à déboursier une partie des frais de justice : leur remboursement par Inter Gestion serait le bienvenu.

### 3. Assignation, par la Société de gestion, de tous les membres du conseil de surveillance

Quelle ne fut pas la surprise des membres de votre conseil de surveillance puis, plus largement, de la Place – les autres SCPI et leurs gérants – lorsqu'ils reçurent la visite d'un huissier de justice venu leur signifier une assignation par... Renovalor 2 et par la Société de gestion Inter Gestion !

Nous étions le 19 juin 2017, soit au lendemain de l'assemblée générale du 15 juin.

Que reprochent donc la Société de gestion et... la SCPI Renovalor 2 elle-même, aux membres de votre conseil de surveillance ?

Nous citons l'avocat d'Inter Gestion et de Renovalor 2 :

*« En cet état, la Société INTER GESTION, es qualité de gérante de la société RÉNOVALOR 2, en la présence de cette dernière à la cause, se trouve contrainte de saisir le Tribunal de Grande Instance pour voir dire et juger :*

- *que le conseil de surveillance a excédé les limites des compétences qu'il tient des articles L 214-99 et L 214-106 du Code monétaire et financier, ainsi que de l'article 422-199 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers en invitant les associés, dans son rapport présenté à l'assemblée générale, à voter contre les projets de résolution proposés par la Société de gestion, et en sollicitant leurs pouvoirs pour les représenter,*
- *que le conseil de surveillance et/ou son président a méconnu les dispositions de l'article L 214-99 du Code monétaire et financier en demandant aux associés leur adresse électronique pour communiquer directement avec eux ès qualité, et en leur adressant directement le rapport du conseil de surveillance avant qu'ils n'aient été convoqués en assemblée générale par la Société INTER GESTION,*
- *que le conseil de surveillance a méconnu les dispositions de l'article L 214-99 du Code monétaire et financier en proposant une modification de l'article 18.1 des statuts selon laquelle « chaque fois qu'il le juge nécessaire, il établit un rapport qui est envoyé à tous les associés »*

- *que le conseil de surveillance a méconnu l'article L 214-103 alinéa 2 du Code monétaire et financier en proposant une modification de l'article 20 alinéa 6 des statuts tendant à ce que la désignation du président de l'assemblée générale soit votée à raison d'une voix par associé présent ou représenté, quel que soit le nombre de parts détenues par celui-ci. »*

Il ne nous appartient pas ici, dans le cadre de ce rapport annuel, de répondre à la Société de gestion, ce rôle revenant à nos avocats. Toutefois, il nous a semblé logique et indispensable de vous informer de cette instance judiciaire que la Société de gestion a curieusement omis d'évoquer jusqu'à présent à l'intention des 587 associés de Renovalor 2. À notre connaissance, depuis que les SCPI existent c'est-à-dire depuis 1970, c'est la première fois qu'une Société de gestion s'en prend directement à des associés, qui plus est membres du conseil de surveillance élus par leurs pairs.

Les juristes qui sont associés de notre SCPI n'auront pas manqué de relever que la personne morale SCPI Renovalor 2 a été, en quelque sorte, mise en situation par Inter Gestion de « s'assigner elle-même » puisque le conseil de surveillance est un organe légal inséparable de cette même SCPI. Nous verrons bien ce que pensent les juges d'une telle initiative d'un gérant de SCPI.

En attendant, chacun des membres du conseil de surveillance a été contraint de constituer avocat, sur ses deniers propres, bien que les reproches qui nous sont faits par Inter Gestion le soient au titre de notre mandat de membres du conseil de surveillance.

### 4. L'immeuble de Meaux

Dans son rapport, la Société de gestion retrace l'historique de cette opération immobilière qui nous pénalise depuis des années. Nous apportons quelques commentaires.

Le permis de construire remonte à 2011, l'immeuble ayant été acquis en juillet 2012 pour 1 365 000 € hors droits. Le montant prévisionnel des travaux était alors de 2 525 000 € environ, la date d'achèvement prévue pour juin 2014. In fine, le retard aura donc été de près de 5 ans. Pendant ces cinq années, nous n'avons encaissé aucun revenu locatif. Bien au contraire, nous avons dû non seulement compléter l'enveloppe de travaux, mais encore recourir à un prêt bancaire dont nous ne connaissons pas à ce jour les conditions financières.

Comme le précise la Société de gestion, ce retard imputable à Meaux a plusieurs conséquences :

- Des conséquences financières puisqu'il y a indéniablement un très important manque à gagner. On peut espérer qu'Inter Gestion et l'avocat de la SCPI sauront utiliser toutes les voies de recours pour que nous soyons intégralement couverts sur ce point ;
- Des conséquences en ce qui concerne la durée totale de notre placement, comme nous allons le développer un peu plus loin.

## 5. L'immeuble de Cannes

Acheté en 2010, cet immeuble a été livré après travaux, fin 2013, et loué seulement à partir de février 2014. En effet, la mise en force du programme de travaux a été laborieuse : se sont succédés plusieurs intervenants de la Société Actigère, filiale d'Inter Gestion en charge de l'assistance maîtrise d'ouvrage. Cela a généré plus d'une année de retard, notamment pour la recherche d'entreprises et la passation des marchés.

Afin d'avoir une connaissance fine du bien concerné, en 2013, votre conseil de surveillance s'est rendu sur le site quelques mois avant la réception définitive des travaux ; il a fait part de ses observations et suggestions à la Société de gestion, reprenant le factuel de la visite :

- revêtement de façade détérioré en plusieurs endroits ;
- disposition de certaines pièces à revoir pour plusieurs appartements afin d'optimiser une utilisation plus facile pour les occupants ;
- revoir l'aération et la ventilation des appartements semi-enterrés (souplex) et leur étanchéité, pour éviter l'emprise de l'humidité ;
- problème d'évacuation des eaux usées : une première appréciation avait été donnée – les racines d'arbres endommageaient la conduite – mais aucune inspection n'avait été réalisée préalablement...

À ce jour, le montant des travaux à réaliser s'élève à 482 400 € TTC. Ils ont été rendus nécessaires, notamment, par l'insalubrité des appartements semi-enterrés – travaux permettant une circulation d'air suffisante – et le besoin de réfection des canalisations d'eaux usées et pluviales. En effet, le constat d'anomalie avec inspection d'ensemble a permis de découvrir que le réseau n'était pas aux normes. L'étanchéité des terrasses et la reprise de la façade ont dû être réalisées, le tout aux frais de notre SCPI.

À ces 482 400 €, il convient d'ajouter le coût de la vacance : les appartements insalubres ne sont pas loués depuis quasiment un an. En ce printemps 2018, il en reste encore 4 à louer, dont les travaux ne sont pas terminés. Vraisemblablement, le manque à gagner en loyers pour notre SCPI sera de l'ordre de 100 000 à 120 000 €. Au total, cet investissement, présenté comme une opération de prestige pour notre SCPI, se révèle particulièrement préjudiciable. Par ailleurs, sa valorisation, appréciée par l'expert (cf. rapport de la Société de gestion) ressort à 3 500 000 €, pour un prix de revient de 4 190 000 €, soit une décote de 16,50 %. Alors même que l'appréciation du marché local (région Cannes/ Nice) est plutôt favorable au cours de ces dernières années !

En 2012, le conseil de surveillance consignait dans son procès-verbal du 7 juin, s'agissant de l'opération de Cannes : « Ces travaux requièrent des participants à tous niveaux : grande diligence et vigilance. L'investissement est important et mérite d'être mis en location sans autre différé supplémentaire, après lesdits travaux. » Le conseil de surveillance a instamment demandé, plusieurs fois, à la Société de gestion de rechercher les responsabilités des intervenants : architecte et assistant maître d'ouvrage (sa filiale, la

Société Actigère) pour la prise en charge des travaux se rapportant aux anomalies constatées et leurs conséquences locatives.

À ce jour, nous ne bénéficions pas d'informations actualisées, sauf une réponse de circonstance concernant l'assistant maître d'ouvrage : cette Société ne serait pas en charge de ce type de responsabilités ! Il est bon de rappeler que la SCPI lui a versé 90 283 € d'honoraires au titre de ses prestations d'assistance.

## 6. La question des honoraires de la Société Ammonitia

Nous nous sommes déjà interrogés par le passé sur la conformité d'une possible double perception de frais par la Société de gestion. Deux des textes qui régissent notre SCPI, les statuts et la Note d'information, ne paraissent pas coordonnés. En principe, la Note d'information qui a reçu le visa de l'AMF explicite les statuts sans en modifier ni la lettre ni la portée.

La Société de gestion indique « Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à l'administrateur de biens la somme de 77 919 € au titre de l'année 2017 contre 78 269 € en 2016 ». Nous avons demandé à Inter Gestion de distinguer clairement ce qui, dans ce total d'honoraires, relève de la mise en location et relocation des appartements, de ce qui concerne la gestion au jour le jour des immeubles qui, selon nous, relève de la Société de gestion elle-même. Les éléments d'approche de cette question se trouvent, a priori, dans les articles 16 et 17 des statuts :

### ARTICLE 16 / DÉLÉGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La Société de gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, partie de ses attributions et, de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires (...)

### ARTICLE 17 / RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux. Sont notamment pris en charge par la société gérante les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, d'encaissement des recettes et de répartition des bénéfices.

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

Dès lors, est-ce que la Société Ammonitia agit dans le cadre de l'article 17, c'est-à-dire entrant dans la catégorie des « syndics et gérants d'immeubles » ou, au contraire, dans le cadre de l'article 16, en tant que délégué de la Société de gestion ? Il va de soi que,

s'il s'agit d'une délégation de gestion des biens sociaux (qui incombe statutairement à la Société de gestion aux termes de l'article 17), il y a bien lieu à... partage de tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits selon l'article 16.

En effet, la Société de gestion perçoit, selon les statuts, une commission de gestion (131 477 € en 2017) qui est supposée couvrir « la gestion des biens sociaux » ce qui inclut, à nos yeux, la commission sur les loyers versée au délégataire Ammonitia au titre de la gestion immobilière courante, au jour le jour.

### 7. Le régime Scellier social : opter ou ne pas opter ?

Selon l'article 2 des statuts, Rénovalor 2 est une SCPI dite « Scellier ». De ce fait, nous bénéficions, depuis notre souscription, d'une réduction d'impôt sur le revenu de 25%, répartie sur 9 ans (première période incompressible), soit 2,77 % par an.

Le dispositif Scellier permet de proroger de 3 ans la durée de détention des parts. Cette décision doit être matérialisée par un engagement de chaque associé auprès des services fiscaux. Cette option autorise les associés, au moyen d'une simple décision d'assemblée générale selon votre conseil de surveillance, à prolonger de 3 années l'avantage fiscal qui est, dans ce cas, porté à 2% par an.

La particularité de notre SCPI « Scellier social » offre un avantage supplémentaire : un abattement de 30% sur les revenus perçus, en plus des réductions d'impôts rappelées ci-dessus. La prorogation s'accompagne de deux formalités. La SCPI elle-même, personne morale indépendante de ses associés, doit s'engager à maintenir en location les logements pendant 3 années supplémentaires. Pour ce qui nous concerne individuellement, la date à laquelle nous pourrions mettre nos parts en vente est parallèlement repoussée de 3 ans. Toutefois, en cas de cession de parts pendant les 3 années de prorogation, l'avantage fiscal de la première période de 9 ans (25%) est acquis. Seul serait perdu l'avantage lié aux 3 ans (6%) supplémentaires. Sur ce point précis, rappelons que la logique de ce type d'investissement est d'en « sortir » par la mise en vente progressive des logements, et non par la vente des parts. Il paraît donc logique pour un associé d'attendre la vente des immeubles et la liquidation de la SCPI. Concrètement, et face aux retards que nous pouvons observer dans la mise en location tardive de certains biens, opter pour une première période de trois ans nous oblige à conserver nos parts de la SCPI jusqu'à fin 2033 voire début 2034, ce qui n'empêcherait pas de commencer à vendre le patrimoine dès 2021 pour les premiers biens mis en location en 2012. À l'inverse, ne pas opter pour cette prorogation ouvrirait l'agenda suivant :

- Premières ventes de logements possibles courant 3ème trimestre 2021, soit 9 ans après la mise en location de l'immeuble du 5 rue des Vicaires à Lille, suivies des premiers acomptes de liquidation ;
- Incessibilité des parts jusqu'en 2031 dans l'hypothèse d'une location complète des appartements de Meaux de janvier 2019.

À la suite, notamment, de notre rapport à l'assemblée générale de l'année dernière, les membres du conseil de surveillance ont

été interrogés par de nombreux associés qui déplorent que l'issue finale de leur investissement soit sans cesse reportée. Pour en avoir longuement et souvent débattu entre eux, les membres de votre conseil de surveillance estiment que, compte tenu du retard imputable essentiellement au chantier de Meaux, il appartient aux associés, et à eux-seuls, de décider démocratiquement s'ils souhaitent ou non proroger de 3 ans l'engagement initial.

NB : pour de plus amples explications sur ce sujet, nous vous renvoyons à notre rapport de l'année dernière qui est disponible en intégralité sur le site Internet de la SCPI et dont nous reproduisons un extrait (cf. précision numéro 1).

### 8. Le refus d'exécuter une disposition statutaire et une décision d'assemblée générale

Nous rappelons les dispositions adoptées l'année dernière :

D'une part, l'article 18.1 des statuts : « *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.* »

D'autre part la résolution numéro 13 : « *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 2 000 € (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.* »

Fort d'une approbation par décision majoritaire de ces sages résolutions, dans les derniers jours de novembre 2017, le conseil de surveillance a remis à la Société de gestion le texte d'une communication destinée aux associés. Lors de la réunion du conseil de surveillance du 9 novembre, il avait été convenu avec la Responsable du contrôle interne et de la conformité (RCCI) d'Inter Gestion que la « lettre du CS » vous parviendrait aux alentours du 15 décembre, soit avant les vacances de Noël. Comme vous avez pu le constater... vous n'avez jamais reçu cette lettre, pour la bonne et simple raison qu'Inter Gestion a finalement refusé de vous l'envoyer. C'est pourquoi nous l'adjoignons au présent rapport (cf. précision numéro 2, infra). Bien qu'elle ne soit plus d'actualité, nous avons tenu à vous la présenter car vous y trouverez – a posteriori, certes – des éclaircissements sur divers sujets abordés dans le présent rapport. Pour votre parfaite et totale information (cf. précision numéro 3) nous reproduisons nos divers échanges par courriel avec la Société de gestion : vous pourrez prendre acte de notre constance dans la sauvegarde et la défense de nos coassociés.

## 9. Avis du conseil de surveillance sur les projets de résolutions

En conclusion, nous ne pouvons que constater pour notre SCPI Rénovalor 2 :

- Une baisse de la rentabilité ;
- Une valeur de réalisation de la part quasiment inchangée, et ce 8 ou 9 ans après notre investissement.

Pour ce qui est des résolutions à caractère ordinaire présentées et approuvées par la Société de gestion, notre avis est positif sur la résolution 1, ainsi que 3 à 7. Nous ne donnons pas d'avis positif à la résolution 2 (notion de quitus « entier et sans réserve » en raison des éléments longuement développés ci-dessus).

En ce qui concerne les résolutions à caractère extraordinaire présentées et approuvées par la Société de gestion, notre avis est neutre quant au paiement annuel du dividende et au vote dématérialisé dont le coût de la mise en place n'a pas été évoqué.

### PRÉCISION NUMÉRO 1 : RAPPEL DU POINT 5 DU RAPPORT 2017 : 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 loyers plus restrictives pour des locataires qui satisfont à certaines 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 : créée 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.

### PRÉCISION NUMÉRO 2 : LETTRE DE DÉCEMBRE 2017 QU'INTER GESTION NE VOUS A PAS ENVOYÉE

« Madame, Monsieur,

Chers coassociés de Rénovalor 2

*Vous avez en main la première communication établie par les membres du conseil de surveillance conformément à une décision adoptée souverainement par les associés de Rénovalor 2 en assemblée générale. Comme dans d'autres SCPI, une modification statutaire prévoyant une ligne budgétaire a été adoptée et une résolution a fixé le montant de l'enveloppe annuelle spécifique à cette communication. Il va de soi que, conformément aux textes légaux et réglementaires, c'est à Inter Gestion qu'il appartient de gérer cette dotation. Pour ce qui concerne la fréquence de cette lettre, il n'est pas dans nos intentions de paraphraser le bulletin trimestriel d'information (BTI). En effet, le BTI informe, en principe, les associés des faits marquants de la vie de la SCPI. Nous ne vous adresserons donc que des informations complémentaires à celui-ci.*

### ACTUALITÉS DE NOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER

*Votre conseil de surveillance s'est réuni le 9 novembre. Ce fut l'occasion de faire notamment le point sur la distribution des loyers, les taux d'occupation, et les contentieux tant avec nos locataires qu'avec des entreprises. La faiblesse de l'acompte sur dividende qui nous a été distribué fin octobre 2017 est liée à la hausse conjointe de la vacance locative et des problèmes d'impayés. Au 110 de la rue d'Isly à Lille, notre patrimoine connaît quelques légers problèmes qui nécessitent d'effectuer des travaux dans le cadre de la garantie Dommages Ouvrage à la suite du décrochage d'un faux plafond, ainsi qu'à Bordeaux. En revanche, à Cannes et Meaux, les besoins sont bien plus importants. À Cannes, une déclaration de sinistre a été réalisée en raison d'infiltrations au rez-de-chaussée. Deux expertises ont été nécessaires, en août et novembre 2017. De plus, l'appel d'offres suite aux problèmes d'infiltration en façade et du réseau d'évacuation des eaux usées a abouti à un montant prévisionnel des travaux de 402 000 €. L'étanchéisation des terrasses est terminée ; la peinture des logements, non occupés, du dernier étage est en cours. 7 appartements sur les 10 de l'immeuble sont vacants depuis plusieurs mois et pour une durée d'encore au moins 9 mois. Pour ce qui est de l'immeuble anciennement occupé par la Banque de France à Meaux, force est de constater que la date prévisionnelle de mise en exploitation s'éloigne encore. La durée estimée du chantier étant de huit mois, on ne peut pas espérer une mise en location avant l'automne 2018 au plus tôt.*

*La prochaine réunion du conseil aura lieu le 13 mars 2018. D'ici là, n'hésitez pas à nous interroger par email si vous souhaitez obtenir des précisions sur tel ou tel sujet.*

### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

*Ces deux assemblées ont eu lieu le 15 juin à titre ordinaire et le 11 juillet à titre extraordinaire. Les associés présents ont eu l'occasion de débattre avec la Société de gestion après la présentation de son rapport qui a suscité de nombreuses interrogations et interpellations.*



Les résolutions usuelles, numérotées de 1 à 10, ont été adoptées à près de 99%. En revanche, les résolutions inscrites par la Société de gestion qui visaient à modifier le fonctionnement du conseil de surveillance ont été rejetées. Celles qui avaient été inscrites à l'initiative d'associés de la SCPI ont été adoptées : 52,9 % pour la 14ème ; 53,2 % pour la 15ème et 59,1 % pour le budget de communication spécifique. Parmi les modifications importantes adoptées, il convient de souligner que l'assemblée générale a souverainement décidé, par exemple, qu'elle serait désormais présidée par un des associés. En effet, une assemblée générale ordinaire (AGO) évalue la prestation de la Société de gestion de la SCPI durant l'exercice écoulé et précise son programme pour l'exercice à venir. Une assemblée générale extraordinaire (AGE) révisé les statuts, c'est à dire le pacte d'associés et le contrat liant la SCPI et son gérant. Que l'une ou l'autre soit présidée par ce dernier – juge et partie – est donc un non-sens.

Nous ne retiendrons que les plus importants sujets des débats entre la Société de gestion et les associés.

- Les délais de livraison de l'immeuble de Meaux. Sur le plan fiscal, nous rappelons que nous devons conserver nos parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier logement du patrimoine mis en location, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux de la loi Scellier. Or, la SCPI Rénovalor 2 a été créée en 2009 et, à ce jour, l'immeuble de Meaux n'est toujours mis en location. Par conséquent, le « top départ » de la période de 9 ans voire 12 ou 15 de conservation des parts n'a pas encore été donné. Ce qui repousse d'autant la date de sortie. Dans le meilleur des cas, ce n'est donc pas avant les années 2030 que pourraient être envisagées les ultimes opérations de liquidation.
- La Société de gestion a développé son analyse concernant la durée de vie de notre SCPI. Pour Inter Gestion, il ne serait pas utile d'acter formellement la première prorogation possible de 3 ans, les associés de Rénovalor 2 ayant, selon elle, opté pour 12 ans dès la souscription. Ce volet fiscal demeure parmi nos premières préoccupations. Lorsque cette question a été traitée, plusieurs associés se sont interrogés sur ce qui se passerait à l'échéance du financement qu'ils avaient sollicité au moment de la souscription. Outre l'aspect fiscal, l'incidence sur la rentabilité globale de la SCPI est importante.
- L'immeuble de Cannes nécessite d'importants travaux trois ans seulement après sa livraison : les appartements en rénovation ne sont plus loués. Interrogée par les associés, la Société de gestion a simplement précisé que les travaux n'avaient pas été programmés à l'époque de l'acquisition. Les membres du conseil de surveillance ont rappelé qu'ils avaient pourtant fait part à la Société de gestion des anomalies constatées lors de sa visite in situ bien avant la mise en location. Selon Inter Gestion, la responsabilité de l'assistant maître d'ouvrage sa filiale Actigère ne serait pas en cause.
- Vive insatisfaction, due à la rentabilité constatée : 1.44% contre 4% annoncés lors de la souscription. A également été évoquée la coexistence de la commission de gestion réglementairement perçue par la Société de gestion et des honoraires de

l'administrateur de biens délégué pour cette même gestion, qui pèsent lourd dans les charges d'exploitation. De surcroît, les produits locatifs sont altérés par les opérations de Meaux et Cannes totalement ou partiellement improductives. Il s'agit là d'un autre sujet qui fait l'objet de toute l'attention du conseil de surveillance.

## **INSTANCE JUDICIAIRE CONTRE LES MEMBRES DU conseil de surveillance**

### **1- L'assignation**

Ce fut, en quelque sorte, la surprise de l'été : une assignation placée par la Société de gestion et par la SCPI Rénovalor 2 elle-même – c'est-à-dire vous et nous – à la seule initiative de la Société de gestion. Une première dans le monde des SCPI !

Que reproche Inter Gestion à la fois directement aux membres du conseil de surveillance et, par ricochet, à la majorité des associés qui ont voté en assemblée générale des résolutions contraires à ses propres vues ?

En substance :

- Le conseil de surveillance aurait excédé les limites de ses compétences ;
- L'assemblée générale des associés aurait approuvé des résolutions contraires au droit.

Inter Gestion et notre SCPI, unilatéralement emmenée par elle, demandent au juge de condamner chacun d'entre nous, associés comme vous, à 900 €, soit un total de 7 200 €, et aux dépens.

### **2- Nos commentaires sur cette instance judiciaire**

Le litige porte sur le rôle du conseil de surveillance, élu par tous les associés de la SCPI, et sur le contrôle qu'il lui appartient d'exercer sur la Société de gestion.

Les SCPI, sociétés civiles de placement immobilier, comme Rénovalor 2 constituent une exception dans le domaine de la gestion d'actifs pour compte de tiers où la financiarisation a progressivement écarté l'épargnant de la gestion de sa propre épargne.

Cependant, la notion de gestion déléguée n'exclut pas celle de contrôle.

Pour juger de la nature et de l'étendue de notre implication, nous vous invitons à vous reporter à nos rapports annuels consultables sur le site [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com). Année après année, nous y avons relevé tant les aspects positifs de la gestion de notre patrimoine immobilier commun que les points qui nous paraissent nécessiter des éclaircissements ou des améliorations. En dépit de ces derniers, nous avons chaque année invité nos coassociés à voter le quitus à Inter Gestion. En effet, notre opinion – inchangée à ce jour – est que, sans être plaisante, la situation de notre SCPI n'est pas pour autant catastrophique en dépit des faiblesses constatées : rentabilité, durée de vie anormalement prolongée, travaux imprévus, ... Un suivi attentif de la part des associés de la SCPI et de son conseil de surveillance est indispensable. Au vu de l'assignation qui vise les membres de votre conseil, nous déplorons que la cohésion du conseil

de surveillance et son attitude constante de « bon père de famille » ne soient pas ressenties aussi positivement par Inter Gestion.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des suites de cette affaire dont les associés de Rénovalor 2 se seraient probablement passés puisqu'une partie des frais engagés en leur nom par Inter Gestion leur incombent.

Conséquence directe de cette action judiciaire : la démission de Michel Lafon qui a déclaré être « scandalisé par l'attitude de la Société de gestion ». Ses collègues du conseil tiennent à exprimer leur regret de sa décision et à le remercier de tout le travail accompli en faveur des associés de Rénovalor 2 tout au long de ces dernières années.

### **FEUILLES DE PRÉSENCE**

Terminons enfin par une bonne nouvelle. En effet, en août dernier un associé a sollicité et obtenu en justice la communication des feuilles de présence aux assemblées générales à laquelle la Société de gestion avait fait obstacle, contrairement à ses obligations légales, ce que le juge n'a pas manqué de rappeler.

Le conseil de surveillance

Achévé de rédiger à Paris, le 27 novembre 2017 conformément aux dispositions de l'article 18.1 des statuts de Rénovalor 2»

**PRÉCISION NUMÉRO 3 : ÉCHANGES AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIFS À NOTRE LETTRE DE DÉCEMBRE 2017 QU'INTER GESTION A REFUSÉ DE VOUS ADRESSER.**

**LA SOCIÉTÉ DE GESTION NE PEUT PUBLIER LES COURRIELS ÉCHANGÉS AVEC LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE CAR ILS CONTIENNENT DES INFORMATIONS NOMINATIVES**

Le présent rapport a été achevé de rédiger le 13 avril 2018 et approuvé à l'unanimité. Il va de soi que la Société de gestion a toute possibilité pour le commenter, si elle l'estime nécessaire. Toutefois, il a été expressément demandé à la Société de gestion de ne pas y incruster ses propres commentaires le rendant ainsi, comme celui de l'année dernière, difficilement déchiffrable, voire pratiquement illisible.

Pour le conseil de surveillance  
**Serge Blanc**, président

# PROJETS DE RÉSOLUTION

---

Assemblée générale mixte du 12 juin 2018

Exercice clos le 31 décembre 2017



# PROJET DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Résolutions à caractère ordinaire

### Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, des rapports du Commissaire aux comptes, du rapport du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 quitus entier et sans réserve à la Société de gestion pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

### Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et du rapport du conseil de surveillance, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

### Quatrième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 466 937 € fera l'objet des affectations suivantes :

<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2017</b>	<b>466 937,00 €</b>
Report à nouveau au 31/12/2017	57 881,00 €
Report à nouveau au 01/01/2017 (PGE inclus)	52 763,00 €
<b>RÉSULTAT À AFFECTER</b>	<b>519 700,00 €</b>
Acompte relatif au 1 <sup>er</sup> trimestre 2017 (règlement en avril 2017)	-141 916,50 €
Acompte relatif au 2 <sup>ème</sup> trimestre 2017 (règlement en juillet 2017)	-167 719,50 €
Acompte relatif au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2016 (règlement en octobre 2016)	-111 813,00 €
RÉSULTAT restant à affecter au 31/12/2017	98 251,00 €
Solde dividende pour 4 <sup>ème</sup> trimestre (règlement du janvier 2018)	-86 010,00 €
<b>AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU (PGE INCLUS)</b>	<b>12 241,00 €</b>

### Cinquième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptable, de réalisation et la valeur de reconstitution de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2017 à :

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	36 362 040	4 227,65
Valeur de réalisation	36 959 319	4 297,10
valeur de reconstitution	45 455 029	5 284,85

### Sixième 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 2018 s'éleva à 7.500 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

### Septième 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.

## Résolutions à caractère extraordinaire

### Huitième Résolution

L'assemblée générale, approuve la modification de l'article 27 des statuts relatifs aux modalités de règlement du dividende, établie à compter de l'exercice 2018, sur la base d'un résultat arrêté, affecté par l'assemblée générale des associés, et versé une fois par an au mois de juillet.

L'article 27 des statuts « Affectation et répartition des résultats » serait modifié de la manière suivante :

« (...) Le dividende est acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au terme de l'exercice et est versé sur la base d'un résultat arrêté, affecté par l'assemblée générale des associés, dans le mois durant ladite assemblée générale. (...) »

Le reste de l'article restera inchangé.

L'assemblée générale, est par conséquent informée que la distribution relative au résultat arrêté de l'exercice 2018, interviendra après l'assemblée générale de 2019, appelée à statuer sur les comptes de 2018.

### Neuvième Résolution

---

L'assemblée générale approuve la mise en place d'un système de convocation et vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

L'article 24 des statuts « communication de documents » serait modifié de la manière suivante :

« (...) L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. (...) »

Le reste de l'article restera inchangé.

### Dixième Résolution

---

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

## GLOSSAIRE

### AGRÉMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

### AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

### AMF

L'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003.

Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

### ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- **L'assemblée générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- **L'assemblée générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

### ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

### CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

### CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

### COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

### COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de gestion et la SCPI.

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

### CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont

inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

### DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

### DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

### DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-proprétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

### DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

### DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie, et un éventuel report à nouveau.

### EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

**MARCHÉ DES PARTS**

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

**NANTISSEMENT**

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

**PRIME D'ÉMISSION**

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

**PRIX ACQUÉREUR**

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

**PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)**

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

**REPORT À NOUVEAU**

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

**SCPI À CAPITAL FIXE**

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

**SCPI À CAPITAL VARIABLE**

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

**SCPI FISCALES**

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

**SCPI DE PLUS-VALUES**

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

**SCPI DE RENDEMENT**

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ**

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**TAUX D'OCCUPATION**

- **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.
- **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

**TRANSPARENCE FISCALE**

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

**TRI**

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

**VALEUR COMPTABLE**

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

**VALEUR IFI****SCPI de rendement à capital variable :**

Elle correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs au bilan.

**SCPI fiscale à capital variable ou fixe :**

Elle est calculée en appliquant à la valeur de réalisation au 31 décembre de l'année écoulée le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI et la valeur vénale totale de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Toutefois, en l'absence 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.

**VALEUR NOMINALE**

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

**VALEUR DU PATRIMOINE**

- **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI. > valeur de reconstitution : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

**VALEUR DE RETRAIT**

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

## **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](http://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