

# BALO

## BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER  
MINISTRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction de l'information  
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

[www.dila.premier-ministre.gouv.fr](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)

[www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr)

### Avis de convocation / avis de réunion

**RENOVALOR 2**

Société Civile De Placement Immobilier  
Visa AMF SCPI n°09-27 du 19 octobre 2009  
Siège social : 2 rue de la Paix-75002 PARIS  
RCS PARIS 515 028 348  
Au capital de 34 404 000 €  
Société en liquidation

**Avis de convocation**

Mesdames, Messieurs, les associés de la société civile de placement immobilier RENOVALOR 2 sont convoqués en assemblée générale mixte le jeudi 11 juin 2026 à 14h30 au 27, avenue de l'Opéra (SALLE REGUS) – 75001 PARIS, à l'effet de délibérer de l'ordre du jour suivant :

**RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR****A titre ordinaire :**

- Approbation des rapports de gestion, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 ;
- Quitus à la société de gestion, liquidateur, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé ;
- Quitus au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé ;
- Approbation du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation de la valeur comptable de la société ;
- Approbation des valeurs de réalisation et de reconstitution de la société ;
- Fixation du montant des jetons de présence à allouer au conseil de surveillance pour 2026 ;
- Approbation du renouvellement de la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance » pour l'exercice clos au 31 décembre 2027 ;
- Pouvoirs pour les formalités.

**A titre extraordinaire :**

- Mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 – Modification corrélative des articles 15 et 21 des statuts ;
- Mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 – Modification corrélative de l'article 21 ;
- Modification du nombre minimum légal des membres composant le conseil de surveillance – Mise en conformité de l'article 18 des statuts et modification corrélative du règlement du conseil de surveillance ;
- Mise en conformité des statuts avec l'article L 214-99 du Code Monétaire et Financier – Modification corrélative de l'article 18 des statuts ;
- Modification de l'article 21 des statuts ;
- Suppression de la règle de quorum en assemblée générale – Modification corrélative des articles 20, 21, 22 et 23 des statuts ;
- Modification de l'article 17 des statuts ;
- Modification de l'article 26 des statuts ;
- Modification de l'article 28 des statuts ;
- Modification des articles 4 et 14 des statuts – Modification de siège social à la suite de la décision du 3 mars 2026 ;
- Pouvoirs pour les formalités.

**RÉSOLUTIONS NON AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR****A titre ordinaire :**

- Précision sur les modalités de rémunération des coliquidateurs

**A titre extraordinaire :**

- Modification de l'article 15 des statuts. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
- Modification des articles 16 et 17 des statuts. DELEGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
- Modification de l'article 18 des statuts. CONSEIL DE SURVEILLANCE

- Modification de l'article 21 des statuts. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
- Modification de l'article 22 des statuts. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
- Modification de l'article 23 des statuts. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE
- Modification de l'article 24 des statuts. COMMUNICATION DE DOCUMENTS
- Modification de l'article 26 des statuts. ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX
- Modification de l'article 28 des statuts. DISSOLUTION
- Modification de l'article 29 des statuts. LIQUIDATION
- Prise d'acte du nouveau siège social de la Société de gestion et de celui de la SCPI RENOVALOR 2
- Résolution pour pouvoirs

Il est rappelé l'importance pour les associés de participer à cette assemblée, qui ne peut valablement délibérer, sur première convocation, sur les résolutions à caractère ordinaire que si les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détiennent au moins le quart du capital social de la SCPI, et sur les résolutions à caractère extraordinaire que si les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détiennent au moins la moitié du capital social de la SCPI.

### Texte des résolutions

#### **RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR**

##### **A titre ordinaire :**

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

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

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

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

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

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

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

En €	Total 2025	Par part
Valeur comptable	36 682 681 €	4 264,93 €

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

EN €	Total 2025	Par part
Valeur de réalisation	36 682 681 €	4 264,93 €
Valeur de reconstitution	45 115 460 €	5 245,37 €

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

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

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

#### A titre extraordinaire :

**Onzième résolution** - L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance, approuve la modification des articles 15 et 21 des statuts relative à la suppression de l'approbation de l'assemblée générale pour la vente des biens de la société ainsi que les conditions de prix, pour un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société, dans le cadre de sa mise en conformité avec l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

En conséquence, les articles 15 et 21 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« ARTICLE 15

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA Société de gestion

(...)

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

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

(...)

Le reste de l'article demeure inchangé.

« ARTICLE 21

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

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

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

(...)»

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

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

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

« ARTICLE 21

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

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

(...) »

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

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

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

« ARTICLE 18

CONSEIL DE SURVEILLANCE

18.2 : Nomination du Conseil de surveillance

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

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

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

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

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

**Quatorzième résolution** – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur et du conseil de surveillance concernant la modification apportée par l'Ordonnance n° 2024-662 du 03 juillet 2024 en ce qu'elle a supprimé l'alinéa 2 de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier qui disposait que : « Les statuts peuvent subordonner à son autorisation préalable [celle du conseil de surveillance] la conclusion des opérations qu'ils énumèrent. », décide de mettre les statuts en conformité avec cette nouvelle rédaction et approuve donc la suppression de toute autorisation préalable du conseil de surveillance aux opérations énumérées par les statuts.

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

« ARTICLE 18

CONSEIL DE SURVEILLANCE

18.2 : Missions du Conseil de surveillance

(...)

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

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

(...) »

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

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

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

« ARTICLE 21

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

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

(...) »

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

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

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

« ARTICLE 20

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

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

(...) »

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

« ARTICLE 21

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

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

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

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

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

« ARTICLE 22

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

(...)

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

« ARTICLE 23

CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

(...)

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

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

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

Aucun quorum n'est requis.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

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

« Article 17

Rémunération de la Société de gestion

(...)

• Une commission de cession de parts :

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

(...)

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

(...).

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

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

« Article 26

Établissement des comptes sociaux

(...)

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

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

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé

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

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

« Article 28

Dissolution

(...)

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

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

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

« Article 4

Siège social

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

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« Article 14

Nomination de la Société de gestion

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

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

## **RÉSOLUTIONS NON AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR**

### **A titre ordinaire :**

#### **Vingt-deuxième résolution – Précision sur les modalités de rémunération des coliquidateurs**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide que chaque liquidateur pourra, pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à décision contraire de l'Assemblée, facturer mensuellement une avance d'honoraires de 1 000 € hors taxes, laquelle sera imputée sur la rémunération statutaire prévue à l'article 29.

### **A titre extraordinaire :**

#### **Vingt-troisième résolution – Modification de l'article 15 des statuts - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

A/ Exposé des motifs

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

B/ Texte de la résolution

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

« ARTICLE 15

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

#### **Vingt-quatrième résolution – Modification des articles 16 et 17 des statuts – DÉLÉGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

## A/ Exposé des motifs

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

## 1. Constat d'incohérence

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

## 2. Analyse des textes actuels

Article 17 : La Société de gestion doit prendre en charge les frais d'administration, de comptabilité, de secrétariat et de gestion courante. À l'inverse, les honoraires de « syndics de copropriété et gérants d'immeubles » ainsi que les frais d'entretien du patrimoine sont explicitement supportés par Rénovalor 2.

Article 16 : La Société de gestion peut déléguer une partie de ses attributions et, corrélativement, tout ou partie de ses rémunérations à des mandataires, sous sa propre responsabilité.

## 3. Problématique identifiée

La Société de gestion perçoit une commission de gestion censée couvrir la « gestion des biens sociaux ». Parallèlement, Rénovalor 2 rémunère directement un administrateur de biens pour la gestion immobilière courante. Si cette gestion courante incombe statutairement à la Société de gestion (Article 17), sa sous-traitance à un tiers doit s'analyser comme une délégation au sens de l'Article 16. Dans ce cas, la rémunération versée au délégataire devrait être déduite ou partagée avec la rémunération globale perçue par la Société de gestion, afin d'éviter que Rénovalor 2 ne finance deux fois la même prestation.

## 4. Par ailleurs,

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

## 5. Proposition de modification statutaire

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

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

## B/ Texte de la résolution

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

## ARTICLE 16

## DELEGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE

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

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

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

## ARTICLE 17

## REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET REPARTITION DES FRAIS

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

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

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

Tous les autres frais sont supportés directement par la société.

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

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

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

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

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

Une commission de souscription, fixée à 13,08 % TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse qui supporte :

- les frais de collecte à titre de remboursement de tous les frais exposés pour la prospection des capitaux et,
- les frais de recherche foncière et d'investissement.

Une commission de gestion, fixée à 10,80 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine, **en ce inclus les frais de mandataires de gestion ou de Property**, répartie comme suit :

- 8,40 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société ;
- 2 % HT, soit 2,40 % TTC (au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Une commission de cessions d'actifs avant l'ouverture de la liquidation de la société :

- Fixée à 1.50 % hors taxes du produit net de tous frais (en ce compris l'impôt sur la plus-value) de chaque cession constatée par acte authentique.

~~Une commission fixe et forfaitaire :~~

- ~~Fixée à 15 000 euros HT, soit 18 000 euros TTC par trimestre et dans la limite de l'assiette disponible et jusqu'au terme du cinquième exercice complet de la société couvrant les frais de suivi et de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI.~~

~~Pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux le pourcentage de la commission de gestion est fixé à un maximum de 14,35 % TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion. Compte tenu des objectifs patrimoniaux de la SCPI, la Société de gestion aura pour tâche de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des chantiers de réhabilitation.~~

• Une commission de cession de parts :

- ~~si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 240 euros TTI ;~~
- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 7,08 % TTI, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

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

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

**Vingt-cinquième résolution – Modification de l'article 18 des statuts. CONSEIL DE SURVEILLANCE****A/ Exposé des motifs**

Mise en conformité avec l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs. La nouvelle réglementation a confirmé dans les textes toute possibilité d'immixtion dans la gestion des SCPI par le Conseil de Surveillance qui ne peut donc plus disposer des pouvoirs d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion donnés par les statuts.

De plus, est légalement ramené à 3 le nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance

Puisqu'Inter Gestion REIM refuse systématiquement d'inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire une résolution fixant le montant annuel du budget permettant au Conseil de Surveillance de communiquer vers les associés, il est proposé de le fixer à 4000 € (l'équivalent de 4 timbres-poste par associé) et de le « graver dans le marbre des statuts » tout en rappelant qu'il n'a, par le passé, jamais été utilisé.

Création d'une ligne budgétaire destinée à des consultations de nature diverse.

Dans la mesure où, à la suite d'un arrêt de la Cour de cassation, Inter Gestion REIM a mis fin à l'instance judiciaire engagée contre Rénovalor 2, la mission du cabinet Goethe, son avocat, a cessé. Aussi, d'expérience, et pour parer à toute éventualité, il est proposé d'allouer au Conseil de Surveillance un budget destiné à financer, dans l'intérêt de Rénovalor 2, toute consultation juridique, tout audit et/ou toute expertise portant sur la gestion juridique, comptable, économique, financière et immobilière de notre SCPI. Le montant inscrit est de 0.75/1000 du capital nominal, soit 25 803 € (3 € par part).

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

**B/ Texte de la résolution**

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

**ARTICLE 18****CONSEIL DE SURVEILLANCE****18.1 : Missions du Conseil de Surveillance**

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

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

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

Il émet un rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**18.2 : Nomination du Conseil de Surveillance**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le Conseil de Surveillance devra se compléter au chiffre de trois (3). Est ou sont alors coopté(s) prioritairement le(s) candidat(s) non élu(s) lors de la dernière assemblée générale ayant procédé à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, dans l'ordre des voix favorables obtenues, sous réserve de leur acceptation et, pour le complément éventuel, de nouveaux membres librement cooptés par le Conseil.

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

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

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

**18.3 : Délibérations du Conseil de Surveillance**

SANS CHANGEMENT

**18.4 : Indemnisation et défraiement des membres du Conseil de Surveillance**

SANS CHANGEMENT

**18.5 : Règlement du Conseil de Surveillance**

SANS CHANGEMENT

**Vingt-sixième résolution – Modification de l'article 21 des statuts – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE****A/ Exposé des motifs**

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

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

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

**B/ Texte de la résolution**

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

**ARTICLE 21****ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Vingt-septième résolution – Modification de l'article 22 des statuts. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE***

#### **A/ Exposé des motifs**

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

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

#### **B/ Texte de la résolution**

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

##### **ARTICLE 22**

##### **ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

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

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

fixer les conditions des augmentations de capital,

constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

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

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

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

**Vingt-huitième résolution – Modification de l'article 23 des statuts. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE****A/ Exposé des motifs**

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

**B/ Texte de la résolution**

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

**ARTICLE 23****CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

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

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

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

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

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

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

**Vingt-neuvième résolution – Modification de l'article 24 des statuts. COMMUNICATION DE DOCUMENTS****A/ Exposé des motifs**

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

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

**B/ Texte de la résolution**

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

**ARTICLE 24****~~COMMUNICATION DE DOCUMENTS~~****COMMUNICATION DES DOCUMENTS ET EXERCICE DU VOTE****24.1. Documents pour les Assemblées générales**

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

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

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

## 24.2. Formulaire de votes aux Assemblées générales

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

Une première laissant une zone libre permettant de donner pouvoir à tout associé nommément désigné ;

Une seconde permettant de donner pouvoir « au président du Conseil de Surveillance, à défaut à tout membre du Conseil de surveillance présent à l'assemblée générale, qui exprimeront un vote conforme aux préconisations dudit Conseil »

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

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

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

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

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

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

### 24.3.1. Principe

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

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

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

Les feuilles de présence, leurs contenu et annexes, dont tout associé a droit de prendre connaissance et de prendre copie conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier susvisé, seront conformes aux dispositions de l'article R. 214-145 du Code monétaire et financier ci-après reproduit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Trentième résolution – Modification de l'article 26 des statuts. ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX**

### A/ Exposé des motifs

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

### B/ Texte de la résolution

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

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

#### ARTICLE 26

##### ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

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

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

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

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

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

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

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

#### **Trente-et-unième résolution – Modification de l'article 28 des statuts. DISSOLUTION**

##### A/ Exposé des motifs

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

##### B/ Texte de la résolution

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

#### ARTICLE 28

##### DISSOLUTION

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

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

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

#### **Trente-deuxième résolution – Modification de l'article 29 des statuts. LIQUIDATION**

##### A/ Exposé des motifs

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

##### B/ Texte de la résolution

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

#### ARTICLE 29

##### LIQUIDATION

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

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

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

En cas de nomination d'un seul liquidateur, tout l'actif social est réalisé par celui-ci qui a, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui agira pour la mise en vente et la vente des biens immobiliers ainsi que pour la gestion des contentieux (décision d'engager des procédures, de les gérer et d'y mettre fin) et pourra agir séparément pour les autres opérations de gestion. Il peut notamment, vendre les immeubles de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables, en toucher le prix, donner ou requérir toute mainlevée de toutes inscriptions, saisies, opposition ou autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement.

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

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

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

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

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

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

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

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

~~Le coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP accède à toute pièce juridique, comptable, commerciale et financière et dispose d'un accès partagé sécurisé sur un espace informatique dédié, lui-même sécurisé, pour consulter et traiter sans restriction l'ensemble des données nécessaires à sa mission~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Trente-troisième résolution – Prise d’acte du nouveau siège social de la Société de gestion et de celui de la SCPI RENOVALOR 2****A/ Exposé des motifs**

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

**B/ Texte de la résolution**

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

**Trente-quatrième résolution – Résolution pour pouvoirs****Texte de la résolution**

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

Si le quorum n’était pas atteint, l’assemblée générale ne pourrait délibérer. Les associés seraient alors, de nouveau, convoqués pour le mardi 7 juillet 2026 à 14h30 au 27, avenue de l’Opéra (SALLE REGUS) – 75001 PARIS, à l’effet de délibérer sur l’ordre du jour de l’assemblée générale figurant ci-dessus.

La Société de gestion, liquidateur  
INTER GESTION REIM