RÉNOVALOR 1

Note d'information & Statuts

InterGestion
INTERGESTION

Société Civile de Placement Immobilier
33 Avenue de l'Opéra - 75002 PARIS

FACTEURS DE RISQUES

« Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Robien», vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au chapitre OBJECTIF DE RENTABILITÉ au § « défiscalisation Robien» de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts dépend de votre taux d'imposition ;

- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 9 ans, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la mise en location, par la SCPI, du dernier des immeubles acquis au moyen de chaque tranche de souscription;
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

Préambule

Le produit SCPI est appelé à évoluer dans les prochaines années et les associés auront à se prononcer d'ici le 31 décembre 2009 sur la transformation ou non de leur société en organisme de placement collectif immobilier dit O.P.C.I.

Les organismes de placement collectif immobilier pourront prendre soit la forme de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable, soit de fonds de placement immobilier.

Note d'information

INTRODUCTION

Renseignements sur les fondateurs 4
Politique d'investissement 4
Programmes de travaux 4
Objectif de rentabilité 4
Capital social initial 5
Engagement de conservation des titres 6
Responsabilité des associés 6

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Parts sociales 6
Modalités de calcul du prix de souscription 6
Modalités de souscription et de versement 6
Date d'entrée en jouissance 7
Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public 7
Agrément 7
Garantie bancaire – Souscription inférieure à 15 % du capital statutaire maximum 7

II. MODALITES DE SORTIE

Modalités de cession de gré à gré 7
Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L214-59 du Code monétaire et financier 8

III. FRAIS

Rémunération de la société de gestion 9

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

Régime des assemblées 10
Répartition des bénéfices et provision pour gros travaux 11
Dispositions destinées à protéger les associés 11
Régime fiscal des associés 11
Modalités d'information 13

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

La société 13
Administration de la société 14
Conseil de surveillance 14
Commissaires aux Comptes 14
Expert Immobilier 14
Information 14
Responsabilité de la note d'information 14

Statuts

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION SIEGE SOCIAL - DUREE ... 16

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - PARTS 16

TITRE III

ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES 18

TITRE IV

ASSEMBLEES GENERALES 20

TITRE V

INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS 22

TITRE VI

DISSOLUTION – LIQUIDATION 23

TITRE VII

CONTESTATIONS 23

INTRODUCTION

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Inter Gestion, société de gestion de sociétés civiles immobilières et de Sociétés Civiles de Placement Immobilier gère aujourd'hui les SCPI Malraux PIERRE INVESTISSEMENT 1, 2, 3 et 4. Forte de son expérience en opérations de réhabilitation Inter gestion a décidé de créer une nouvelle SCPI dénommée RÉNOVALOR 1 dont l'objet est placé dans le cadre des dispositions dite « ROBIEN » de l'article 31 bis du CGI et l'article 91-D de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 portant sur diverses dispositions relatives à l'urbanisme et à l'habitat (Décret 2003-1219 du 19 décembre 2003 et Instruction du 21 février 2005 – 5D-3-05).

C'est pourquoi elle a lancé en octobre 2005 la création de RÉNOVALOR 1 avec la participation d'investisseurs privés, personnes physiques déjà associées des SCPI PIERRE INVESTISSEMENT ou clientes de sociétés de gestion et d'établissements financiers partenaires d'Inter Gestion pour la commercialisation de ses SCPI.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Prenant en considération l'intérêt à long terme de miser sur l'immobilier de centre ville, RÉNOVALOR 1 a pour objectif d'ouvrir droit à l'amortissement de Robien en investissant ses fonds propres dans l'acquisition et la réhabilitation de bâtiments anciens entrant dans la catégorie des opérations assimilables au neuf.

La politique d'investissement de la SCPI privilégiera les acquisitions permettant,

• La transformation avec changement d'affectation de bâtiments antérieurement destinés à un autre usage que l'habitation à la date de leur acquisition ou, s'ils étaient vacants à cette date, avant le début de la période de vacance, tels que sièges sociaux, immeubles administratifs, écoles, cliniques, hôpitaux, entrepôts, usines, ateliers, locaux divers.

• La réhabilitation d'immeubles entrant dans la catégorie des logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et qui feront l'objet de travaux de réhabilitation leur permettant d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Des acquisitions d'immeubles neufs seront envisageables en cas d'opportunités dans la limite maximale de 25 % des fonds propres.

La SCPI RÉNOVALOR 1 s'engagera, conformément au dispositif Robien à louer non meublé à titre de résidence principale pendant neuf années à compter de l'achèvement des travaux ou de l'acquisition si elle est postérieure, les immeubles acquis au moyen des souscriptions.

Les loyers ne devront pas dépasser les limites fixées par décret et aucune condition de ressource des locataires n'est exigée.

La durée de la société sera de 15 ans. Au terme de cette période, l'ensemble du patrimoine sera revendu, et le produit de la vente sera réparti entre les associés.

PROGRAMMES DE TRAVAUX

Conception, organisation, contrôle des travaux

Afin de mener à bien les programmes immobiliers de réhabilitation ou de restructuration transformation RÉNOVALOR 1 s'appuiera sur l'expérience d'Inter Gestion et l'organisation mise en place pour la réalisation des projets de réhabilitation lourde des SCPI Malraux Pierre Investissement et des opérations en monuments historiques.

Deux entités dédiées, Techni Gère, société de conception et économie de la construction et Acti Gère société de maîtrise d'ouvrage déléguée, interviendront en phases d'études et de pilotage des chantiers.

Les missions réalisées par ces sociétés entreront dans le budget prévisionnel des travaux qui avec le coût d'acquisition des bâtiments détermine le prix de revient des immeubles pour la SCPI. La Société de gestion veillera à ce que le prix de revient de chaque opération soit comparable au prix de marché des programmes neufs équivalents.

Information des associés sur les conventions passées avec les sociétés

Les missions d'assistance à maître d'ouvrage et de conception économie de la construction seront rémunérées par la SCPI ; ces sociétés étant contrôlées indirectement par la société de gestion, le rapport d'activité de la société de gestion et le rapport du conseil de surveillance relateront les conventions passées avec RÉNOVALOR 1 au cours de chaque exercice.

Le commissaire aux comptes mentionnera dans son rapport spécial les conditions économiques d'intervention de ces sociétés pour chaque opération de réhabilitation (notamment le taux d'honoraires, l'assiette de calcul des honoraires et le montant réglé sur l'exercice écoulé).

Les conventions seront soumises au vote de l'assemblée générale annuelle des associés dans le cadre des conventions visées par l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

OBJECTIFS DE RENTABILITE

RÉNOVALOR 1 est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme.
Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir normalement ses parts durant les 15 années de la vie de la société.

a. Défiscalisation Robien

L'amortissement est calculé sur 95 % du montant total de la souscription et court dès la date de la souscription, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la mise en location des logements correspondants. Le point de départ de cet amortissement est le premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

Les 5 premières années, l'amortissement est calculé au taux de 8 %, puis de 2,5 % les 4 années suivantes. À l'issue des 9 ans et jusqu'à la quinzième année, la possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5 % par an reste maintenue tant que les conditions de loyers sont respectées.

Pendant cette période des cinq premières années de son investissement, l'associé de RÉNOVALOR 1 percevra principalement les économies d'impôts provenant des amortissements. Ses déficits fonciers seront imputables sans limitation sur ses revenus fonciers et dans la limite de 10 700 euros (hors intérêts d'emprunt déductibles des revenus fonciers) sur son revenu global ; le surplus étant reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au montant initialement souscrit.

b. Rendement locatif

Une fois les travaux achevés, les immeubles sont mis en location. La rentabilité locative attendue entre 5 et 6 % brut est établie sur la notion de prix de revient des investissements. Pour chaque opération, la limite supérieure du prix de revient du projet envisagé (achat du foncier + dépenses de réhabilitation) sera fonction du niveau du marché locatif et des loyers constatés dans le même quartier pour des programmes neufs comparables. À titre d'exemple, si le loyer moyen constaté pour une ville donnée est de 12 euros du m2 mois, alors la limite du prix de revient pour une rentabilité brute de 5 % sera de 2 880 e par m² habitable et de 2 400 € pour un taux de 6 %.

Les associés de RÉNOVALOR 1 commenceront à percevoir un revenu à partir de l'achèvement des travaux des premiers investissements, soit vraisemblablement dans la quatrième année d'existence de la SCPI. Compte tenu des charges d'exploitation, des frais de gestion et des provisions éventuelles, le rendement net attendu pour les porteurs de parts devrait atteindre 3,5 à 4% de leur investissement.

Durant la période d'application de l'amortissement, le taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers est abaissé à 6 % pour la détermination du résultat foncier de la SCPI.

En cas de non-respect des conditions de location, de vente d'appartements ou encore de cession des parts, avant la fin de la période d'engagement de location de la SCPI (minimum de neuf ans à compter de la location du dernier appartement acquis au moyen de chaque tranche de souscription), les amortissements déduits font l'objet d'une reprise.

c. Valorisation

L'originalité de RÉNOVALOR 1 est d'axer sa politique d'investissement sur la réhabilitation de bâtiments vétustes ou non affectés au logement, situés dans le centre des villes ou à proximité immédiate, et de fonder ses objectifs de valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères.

Il est prévu que la société puisse être dissoute au terme d'une période de 15 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux associés de recevoir, s'ils le décident collectivement, la valeur liquidative des immeubles.

CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social de constitution de la société est fixé à 1 500 000 € décomposant en 375 parts de 4 000 € de valeur nominale détenues par diverses personnes physiques à titre individuel et réparties ainsi :

ASSOCIÉS		PARTS	CAPITAL
Monsieur LOCHU	Philippe	30	120 000
Madame LOCHU	Sylvie	30	120 000
Monsieur ROUSSEAU	Jean-Louis	30	120 000
Madame ROUSSEAU	Danielle	30	120 000
Monsieur ROUSSEAU	Cyrille	30	120 000
Monsieur CHATRON	Philippe	30	120 000
Madame CHATRON	Pascale	30	120 000
Madame LELIEVRE	Madeleine	10	40 000
Monsieur GRATADEIX	Jean-Michel	20	80 000
Monsieur MERLE	Gérard	20	80 000
Madame MERLE	Josette	20	80 000
Madame MEHAOUI	Abderrezak	10	40 000
Monsieur SELLEM	Philippe	30	120 000
SCI du 67 rue St Pierre représentée par Mr PULKA Ludovic		30	120 000
Monsieur SIMIAN	Gérard	15	60 000
Monsieur BOUBON	Franck	10	40 000
TOTAL DES APPORTS		375	1 500 000

Date de souscription par les fondateurs le 26 octobre 2005.

Les associés fondateurs ont, de plus, versé une prime d'émission de 700 Euros par part.
Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

Conformément à ses statuts, la société pourra procéder à des augmentations de capital social

ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES

Les assgciés de la SCPI étant tenus (sauf exception) de conserver leurs parts pendant une durée de neuf ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés au moyen de chaque souscription, le marché secondaire devrait être quasiment inexistant pendant la durée d'application du dispositif.

Compte tenu de la phase de souscription du capital et des délais d'achèvement des immeubles, l'associé sera tenu de conserver ses parts au-delà de la période de neuf ans au cours de laquelle il bénéficiera de l'avantage fiscal. Si l'associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, l'avantage dont il a bénéficié sera remis en cause.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société civile a été préalablement et vainement poursuivie.
La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société. Cette limitation résulte d'une disposition statutaire à ce sujet.
Dans leur rapport entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1 PARTS SOCIALES

• *Valeur nominale*

Le capital est divisé en parts sociales de 4 000 euros de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu en sus de chaque part une prime d'émission.

• *Forme des parts*

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société. Toutefois, la société de gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts.

2 MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société.

• la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;

• la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

• amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;

• assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L214-78 du Code monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et le prix de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'Autorité des marchés financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

3 MODALITE DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

• *Dossier remis à tout souscripteur*

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :
• Les statuts de la société,
• La note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers,
• Le dernier rapport annuel dès sa parution,
• Le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription,
• Un bulletin de souscription en 4 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

• *Modalités de versement*

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

• *Minimum de souscription*

10 parts lors de la première souscription, aucun minimum ensuite.

• *Minimum de détention*

10 parts en cas de cession partielle.

• Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au Siège de RÉNOVALOR 1.

4 DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois suivant la souscription accompagnée du versement du prix.

5 CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC

• Montant de la première augmentation du capital

La première augmentation de capital destinée à porter celui-ci de 1 500 000 € à 11 500 000 €, se fera pour un montant nominal de 10 000 000 €, représentant 2 500 parts nouvelles majorées de la prime d'émission.

• Prix de souscription d'une part

Le prix de souscription de la part est fixé à 5 000 €

- Valeur nominale :	4 000 €
- Prime d'émission :	1 000 €
	5 000 €

Sur ce prix, la SCPI règlera directement à la Société de gestion une commission de souscription de 10,75 % HT du prix total de la souscription, soit 642,85 € TTC par part. Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 14 décembre 2005

Date de clôture de l'augmentation de capital : 30 novembre 2006, sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date.

Montant minimum de souscription à recueillir : si à la date de clôture prévue le montant n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente au moins 75 % de l'augmentation de capital. Dans le cas où le pourcentage de 75 % ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital sera prorogée.

6 AGRÈMENT

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée doit recueillir le consentement de la société de gestion. Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de ce dépôt.

Dans le cas de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêt dans les deux jours de la décision de la société de gestion.

Il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, d'opposer aux souscripteurs un refus d'agrément.

7 GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFERIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-54 du Code monétaire et financier, le capital maximal fixé par les statuts, soit 17 000 000 €, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 2 550 000 euros dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés intégralement du montant de leur souscription. Conformément aux termes de l'article L214-51 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers garantissant le remboursement des associés, a été délivrée par la banque BNP-PARIBAS pour un montant de 2 550 000 euros.

II. MODALITES DE SORTIE

Tout porteur de part qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la Société de gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur. Compte tenu de la spécificité fiscale de RÉNOVALOR 1, SCPI Robien, le marché secondaire de RÉNOVALOR 1 devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat.

MODALITES DE CESSION DE GRÉ À GRÉ

Deux cas peuvent se présenter :
- Si l'acquéreur est déjà associé l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire, mais elle doit être avisée de la cession par le cédant.
- Si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. En cas de refus, la société de gestion s'engage à trouver un autre acquéreur ou à se substituer à celui qu'elle a refusé. Il n'est pas dans les intentions de la société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles de refuser un agrément.

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la société de gestion. Lors de toute cession, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués à la société de gestion, préalablement à la transcription sur le registre des transferts.

Registre des transferts

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Cette inscription se fera sur présentation :
- D'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- D'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- Du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Préalablement à toute inscription sur le registre des transferts d'une cession, les certificats nominatifs ou attestations, s'ils ont été créés, doivent être restitués à la société.

Répartition des revenus

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

Prix

Le prix de cession est librement débattu entre les cédants.

Droit d'enregistrement

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement fixé à ce jour à 4,80 % (5 % à compter du 1er janvier 2006) du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur

CESSION EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-59 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

1- Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-59 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.
Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

À réception, la Société de Gestion INTER GESTION horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion INTER GESTION selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion INTER GESTION, de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

2- Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés pétiodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité a été fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du trimestre à 16h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion INTER GESTION portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet www.inter-gestion.com.

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet www.inter-gestion.com.

3- Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque au vendeur dans un délai maximum de vingt et un jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.
Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

4- Transmission des ordres d'achat et de vente

La vente ou l'achat de parts peut également être effectué en adressant directement à la Société de Gestion INTER GESTION ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :
- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tout frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Les formulaires «mandat d'achat», «mandat de vente» ou «modification-annulation» sont disponibles auprès de la Société de Gestion INTER GESTION.

5- Couverture des ordres

La Société de Gestion INTER GESTION pourra demander une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. À réception du mandat d'achat, la Société de Gestion INTER GESTION fera connaître sous huit jours au(x) donneur(s) d'ordre le montant et les modalités de la couverture éventuellement exigée.L'octroi de cette couverture, lorsqu'elle a été réclamée par la Société de Gestion INTER GESTION, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la Société de Gestion INTER GESTION. Ce compte ne porte pas intérêt.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

6- Blocage du marché des parts

Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de Gestion INTER GESTION constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.
Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion INTER GESTION convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La Société de Gestion INTER GESTION peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion INTER GESTION assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Annulation des ordres inscrits sur le registre

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

III. FRAIS

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Lors de l'augmentation du capital

Pour la préparation et la réalisation de l'augmentation de capital et la réalisation de l'objet social, il sera dû par la SCPI une commission de 10,75 % hors taxes, prime d'émission incluse, du montant des souscriptions.

2. Pour la gestion et l'administration de la société

Pour assurer, d'une part, l'administration de la société et, d'autre part, la gestion des biens sociaux, la Société de gestion perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage hors taxes de la totalité des produits de la société (produits locatifs encaissés et produits financiers nets de frais de gestion) d'un maximum de 9 % hors taxes, soit actuellement 10,764 % toutes taxes comprises.

Durant la période estimée à 5 à 6 années de réalisation des programmes de travaux de transformation ou de réhabilitation des immeubles, les

recettes locatives de la société seront nulles les premières années puis commenceront à augmenter progressivement pour atteindre un rendement de l'ordre de 6 % à la location complète du patrimoine immobilier, soit environ 1 million d'euros d'encaissement. Au cours de cette période, la rémunération de la société de gestion ne pourra être inférieure à la somme de 30 000 Euros H.T. pour le premier exercice et à 14 000 Euros par trimestre pendant les cinq exercices suivants de la société à compter du 1er janvier 2006. Au regard des revenus prévisionnels de la SCPI, ces minimums représentent 30 % pour le premier exercice et ensuite 56 % des rémunérations annuelles.

La société RÉNOVALOR 1 supporte et paie tous les frais nécessaires à l'acquisition, à la gestion et à l'entretien des immeubles. En ce, sont compris notamment :
- rémunération des membres du conseil de surveillance
- honoraires de délégation de maîtrise d'ouvrage et tous honoraires techniques
- impôts et droits
- frais d'enregistrement
- les frais d'expertise immobilière, d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
- les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées (à l'exception des frais de personnel)
- frais de contentieux
- ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés (à l'exception des bulletins trimestriels d'information).
- les charges non récupérables sur les locataires
- les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la société, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les assurances des immeubles sociaux, les honoraires de syndics de copropriété et gérants d'immeubles.

3. Frais de cession des parts

Le cédant doit verser au gérant, pour toute cession faites sans l'intervention de ce dernier, à titre onéreux ou à titre gratuit, une somme forfaitaire de 200 € HT (239,2 € TTC) par transaction.

Pour toutes cessions réalisées par la Société de gestion dans le cadre de la confrontation des ordres de vente et d'achat, il sera dû par le cédant à la Société de gestion une commission de 5,50 % HT sur le montant de la transaction, soit au taux actuel de TVA 7,176 % TTC.
Les droits d'enregistrement (actuellement au taux de 4,80 % et 5 % à compter du 1er janvier 2006) calculés sur le montant du prix d'exécution de la transaction, diminué de la commission de cession, seront à la charge de l'acquéreur.

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. REGIME DES ASSEMBLEES

Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale de la société de gestion, dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice.

À défaut, elle peut être également convoquée :

a. par le Conseil de Surveillance,
b. par le ou les Commissaires aux Comptes,
c. par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
d. par les liquidateurs.

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par une lettre ordinaire directement adressée aux Associés. L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant du capital social, les jours, heure et lieu de l'Assemblée, la nature, l'ordre du jour de cette dernière, ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux qui sont joints à la lettre de convocation.

Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander d'être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de la lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

Conformément à l'article L214-75 du code monétaire et financier, tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté du Ministre chargé des Finances.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par

correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.
Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour de l'envoi de la consultation faite par la société de gestion, pour faire parvenir par écrit leur vote au Gérant. Les décisions collectives ordinaires ou extraordinaires par consultations écrites doivent pour êtres valables réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les Assemblées Générales.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procédera 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.

2. REPARTITION DES BENEFICES ET DÉFICITS FONCIERS

Bénéfices

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve, notamment la provision pour grosses réparations, ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.
La Société de gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (trimestriels ou semestriels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'un bilan, établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le commissaire aux comptes, fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions notamment pour travaux,nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

Provisions pour gros travaux

La provision pour gros travaux est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessités par l'état des immeubles. Le patrimoine immobilier étant destiné à être vendu au terme de la durée statutaire de 15 ans, les gros travaux devraient être d'une ampleur limitée. Dès lors la provision pour gros travaux sera dotée, après achèvement des logements, à hauteur d'un montant forfaitaire de 3 % des loyers potentiels. Elle sera ensuite indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction.

3. DISPOSITIONS DESTINEES À PROTEGER LES ASSOCIES

Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout autre personne liée à ses organes, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la société de gestion conformément aux dispositions du chapitre IV de la présente note d'information.
La société de gestion sollicitera, d'un organisme indépendant, une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la société de gestion.

Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L314-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 (Banques, Etablissements de crédit, Entreprises d'assurances, Conseillers en investissement financier, mandatés par ces derniers).

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés financiers, qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- - la dénomination sociale de la société,
- - la référence du B.A.L.O. dans lequel la notice a été publiée,
- le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la Note d'information en cours de validité
- le n° d'agrément de la Société de gestion

4. REGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

A. REVENUS ET DEFICITS FONCIERS

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du code général des impôts imposant le revenu entre les mains de chaque associé.

L'associé, personne physique, n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction (calculée au prorata de ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu net de la société. À ce titre, il bénéficie du régime de déduction des charges de la propriété, prévu par la loi de finances en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.

La loi Urbanisme et Habitat a créé une nouvelle déduction au titre de l'amortissement des souscriptions en numéraire de SCPI. La déduction est opérée au niveau de l'associé et non au niveau de la SCPI.
La déduction, au titre de cet amortissement, peut être pratiquée par tout associé d'une société civile de placement immobilier, dont la quote-part de revenu est soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, sur option irrévocable exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription des parts.
Toutefois, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des parts de SCPI dont le droit de propriété est démembré.

Le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement est subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciés sans tenir compte

des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application prévues à l'article 31-I-1°h du CGI et l'article 91-D de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 au titre de l'amortissement Robien, tel que précisé dans la présente note d'information au paragraphe « Politique d'investissement », sont réunies :

• le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.
• la SCPI doit s'engager à louer les immeubles restructurés pour l'habitation ou réhabilités à neuf, ou construits acquis neufs, au moyen de la souscription, pendant une période minimum de neuf ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement s'il est postérieur à l'acquisition, snon meublés à titre de résidence principale dans la limite des plafonds de loyer fixés par décret.
• l'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société.

La déduction au titre de l'amortissement des souscriptions vient en diminution des revenus fonciers pour la quote-part revenant à chaque associé.

L'amortissement calculé sur une base égale à 95 % du montant de la souscription est égal à :
• 8 % pour les cinq premières années
• et à 2,5 % pour les quatre années suivantes.

La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois qui suit celui de la souscription. En conséquence, au titre de la première et de la sixième année après la souscription, les annuités d'amortissement seront calculées prorata temporis en fonction de la date de la souscription

Tant que la condition de loyer reste remplie, et dans la limite de la vie de la société, fixée à 15 ans, l'associé pourra continuer à bénéficier, par période de trois ans (et pendant une durée maximale de six ans d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % de 95 % du montant de la souscription.
Ainsi, pour la souscription du minimum de 10 parts, soit 50 000 €, l'amortissement porte sur 47 500 € et est égal à 3 800 € par an pendant les cinq premières années, et 1 187,50 € pour les années suivantes.

Durant la période d'application de l'amortissement, le taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers est abaissé à 6 % pour la détermination du résultat foncier de la SCPI.

L'associé souscripteur peut imputer ses déficits fonciers sans limitation sur ses revenus fonciers et à hauteur de 10 700 €, le déficit foncier autre que ses intérêts d'emprunt (déductibles des revenus fonciers), sur son revenu global, le surplus étant reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.
En cas de non-respect des conditions de location, de vente d'appartements ou encore de cession des parts, avant la fin de la période d'engagement de location de la SCPI (minimum de neuf ans à compter de la location du dernier appartement acquis au moyen de chaque tranche de souscription), les amortissements déduits font l'objet d'une reprise.
La société de gestion s'oblige à fournir chaque année aux associés, quinze jours au moins avant la date limite de déclaration des revenus, en double exemplaire, l'attestation prévue par la réglementation justifiant que les conditions d'application du dispositif sont réunies et précisant, notamment, pour l'année précédente, l'existence à son actif, de logements répondant aux conditions prévues aux premier et deuxième alinéas de l'article 31-I-1°h du Code Général des Impôts.
L'engagement des porteurs de parts est constaté sur un document joint à la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites ou acquises, ou si elle est postérieure, de l'année de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble. Cet engagement pourra, en fonction de la date de souscription initiale, être renouvelé par période triennale, à l'issue des 9 premières années suivant la souscription, sous réserve que la durée de vie de la société le permette. Pendant la durée d'application de la déduction, les associés devront joindre à chacune de leurs déclarations de revenus, un exemplaire de l'attestation qui leur sera fournie par la société de gestion, ainsi que les modalités de décompte de la déduction au titre de l'amortissement. Comme il a été indiqué en introduction de la présente note d'information, compte tenu du fait que dans toutes les situations, le souscripteur a intérêt à opter ou à renouveler son option pour ce mécanisme, il est stipulé que la souscription au capital de la société, emportera obligatoirement l'option pour le dispositif dans toutes les situations où l'option est possible. Ce caractère obligatoire est en outre matérialisé par une mention expresse sur le bulletin de souscription. La rupture, par l'associé, de ses engagements de conservation des parts entraîne la réintégration dans son revenu net foncier de l'année au cours de laquelle elle intervient, des amortissements déduits au cours de la période couverte par ses engagements.

B. PRODUITS FINANCIERS

Les produits financiers perçus par la société, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi (engagement des investissements et réalisation des travaux) font l'objet d'un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu acquitté par la société au taux de 16 % majoré de 11 % compte tenu des prélèvements sociaux actuellement en vigueur soit un taux global de 27 %.

C. PLUS-VALUES

Il est institué à compter du 1er janvier 2004 un régime d'imposition à taux proportionnel, fixé à 16 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux CSG et RDS, actuellement de 11 %, soit en tout 27 %.

En SCPI, 2 cas de figure peuvent se présenter en matière de cession.

Premier cas : Cession de parts sociales

De façon générale, la plus-value en cas de revente des parts est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix d'acquisition des parts.

La plus value après application d'un abattement de 10 % par année de détention à partir de la sixième année et d'un abattement fixe de 1 000 € sera imposable sur le revenu au taux proportionnel de 27 %

(prélèvements sociaux compris). L'impôt correspondant devra être acquitté directement par le cédant dans un délai d'un mois à compter de la cession.

Compte tenu de l'abattement de 10 %, il convient de noter que toute plus-value est ainsi totalement exonérée au bout de 15 ans de détention.

Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société

• Lorsque le montant de la cession ne dépasse pas 15 000 €, aucune imposition n'est appliquée, ce seuil s'appréciant opération par opération.

• Au-delà de ce seuil de 15 000 €, pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition du bien cédé est majoré des frais d'acquisition pour leur montant réel.

La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement de 10 % par année de détention à partir de la sixième année et de l'abattement fixe de 1 000 €.

Les plus values sont ainsi totalement exonérées lorsque la revente des immeubles intervient au bout de 15 ans de détention.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 27 % sont effectués par le notaire pour le compte des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI, sur le produit de la vente des immeubles.

Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

5. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Notamment la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, les statuts, le bulletin de souscription, le rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis préalablement au souscripteur.

• *Rapport annuel*

La Société de gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

• *Bulletin d'information*

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivants la fin du trimestre faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, trimestre après trimestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours et ce, afin qu'il n'y est pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. LA SOCIETE

• **Dénomination sociale :** RÉNOVALOR 1

• **Nationalité :** Française

• **Siège social :** 33 Avenue de l'Opéra - 75002 PARIS

• **Forme :** Société Civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le décret 71-524 du 1er juillet 1971 et tous les textes subséquents.

• **Statuts :** Déposés au Greffe du tribunal de commerce de Paris le 24 novembre 2005.

• **Objet social :** acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

• **Durée de la société :** 15 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

• **Registre du Commerce et des Sociétés de :** Paris n° 485 126 718

• **Exercice social :** du 1er janvier au 31 décembre.
Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre de la même année.

• **Capital initial Capital statutaire et Capital effectif :**

Le capital initial a été souscrit le 26 octobre 2005 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les associés fondateurs et libérés entièrement pour un montant total de 1 762 500 €,- soit 1 500 000 € représentant le montant nominal du capital social et 262 500 € représentant la prime d'émission.

Aux termes de l'article 6 des statuts, le capital social est fixé à la somme de 1 500 000 €,- divisé en 375 parts de 4 000 € de valeur nominale chacune.

La première augmentation de capital destinée à porter celui-ci de 1 500 000 € à 11 500 000 €,- se fera pour un montant de 10 000 000 €,- représentant 2 500 parts nouvelles, majoré d'une prime d'émission de 1 000 € par part, soit 12 500 000 €,- (voir chapitre I – point 5 Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public).

Le capital social maximum statutaire a été fixé à 17 000 000 €.

2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La société de gestion de RÉNOVALOR 1 est assurée statutairement par la société INTER GESTION.

Date de création : 11 avril 1988

Siège social : 33 Avenue de l'Opéra - 75002 PARIS

Forme juridique : Société anonyme

Capital : 240 000 EUROS

Numéro de RCS : PARIS B 345 004 436

Agrément C.O.B n° : SG SCPI 95-09 du 14 février 1995
devenue A.M.F

Répartition du capital :

Monsieur Gilbert RODRIGUEZ	7 648 actions
INTER ACTION PARTICIPATION	3 168 actions
INTER ACTION MANAGEMENT	4 177 actions
Diverses personnes physiques	7 actions

Objet social :

La Direction et la Gestion de toutes associations foncières, la gestion, l'animation et le développement de toutes sociétés immobilières.

Conseil d'Administration :

Gilbert RODRIGUEZ
Président du Conseil d'administration

Jean-Pierre DUVERNEY-GUICHARD
Directeur de sociétés

JEAN FRANÇOIS TALON
Administrateur de sociétés

Jacqueline PETIT
Représentant permanent d'Inter Action Management

Direction de la société :

Gilbert RODRIGUEZ
Président-directeur général

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance, composé de 7 associés au moins est chargé d'assister la société de gestion.
À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.
Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 3 ans. Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.
Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale constitutive du 7 novembre 2005.

Monsieur LOCHU	Philippe
Monsieur ROUSSEAU	Jean-Louis
Monsieur CHATRON	Philippe
Madame LELIEVRE	Madeleine
Monsieur MERLE	Gérard
Monsieur BOUBON	Franck

SCI du 67 rue St Pierre représentée par Mr PULKA Ludovic

Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaires aux Comptes nommés statutairement et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.225-219 du Code du Commerce.

En tant que titulaire :

EUROP AUDIT S.A.
Représentée par Monsieur Olivier FANTIN
50 rue de Monceau - 75008 PARIS

En tant que suppléant :

Monsieur KARRAY Zakaria
5 rue Ponscarme - 75013 PARIS

5. EXPERT IMMOBILIER

La société ATIS REAL EXPERTISES a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années par l'assemblée générale ordinaire des associés du 7 novembre 2005 expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2010 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

6. INFORMATION

La personne chargée de l'Information des Associés est :

Madame Marie-Line TASSIUS Directeur adjoint
33 Avenue de l'Opéra - 75002 PARIS Tel : 01.43.12.52.52

7. RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information sont :

Société INTER GESTION
Représentée par Monsieur Gilbert RODRIGUEZ

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financiers, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n°05-37en date du 2 décembre 2005

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs

TITRE I
FORME - OBJET - DENOMINATION SIEGE SOCIAL - DUREE

ARTICLE 1

FORME

La société, objet des présentes, est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, les articles L 231-8 et suivants et L 732-7 du Code monétaire et financier, le décret n°71-524 modifié, et par tous les textes subséquents et les présents statuts.

ARTICLE 2

OBJET

La société a pour objet, dans le cadre des dispositions de l'article 31 bis du Code général des impôts, et de l'article 91-D de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 portant sur diverses dispositions relatives à l'urbanisme et à l'habitat. Décret 2003-1219 du 19 décembre 2003, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs réhabilités assimilables au neuf et neufs à usage d'habitation principale situés en France.
Pour les besoins de cette gestion elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :
• procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
• céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par le décret 2003-74 du 28 janvier 2003 et sous réserve des dispositions de l'article précité du Code général des impôts.

ARTICLE 3

DENOMINATION

Cette société a pour dénomination "RÉNOVALOR 1".

ARTICLE 4

SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75002 – 33 Avenue de l'Opéra Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion. Lors d'un transfert décidé par la Société de Gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5

DUREE

La durée de la société est fixée à quinze années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

TITRE II
CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6

CAPITAL SOCIAL

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraires effectués par les associés et entièrement libérés, est fixé à la somme d'un million cinq cent mille euros (1 500 000). Lesdits associés ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission d'un montant de 262 500 euros. Le capital social est divisé en trois cent soixante quinze (375) parts nominatives d'une valeur nominale de quatre mille euros (4 000) chacune, numérotées de 1 à 375, qui sont attribuées aux associés fondateurs de la façon suivante :

ARTICLE 7

ASSOCIÉS		PARTS	CAPITAL
Monsieur LOCHU	Philippe	30	120 000
Madame LOCHU	Sylvie	30	120 000
Monsieur ROUSSEAU	Jean-Louis	30	120 000
Madame ROUSSEAU	Danielle	30	120 000
Monsieur ROUSSEAU	Cyrille	30	120 000
Monsieur CHATRON	Philippe	30	120 000
Madame CHATRON	Pascale	30	120 000
Madame LELIEVRE	Madeleine	10	40 000
Monsieur GRATADEIX	Jean-Michel	20	80 000
Monsieur MERLE	Gérard	20	80 000
Madame MERLE	Josette	20	80 000
Madame MEHAOUI	Abderrezak	10	40 000
Monsieur SELLEM	Philippe	30	120 000
SCI du 67 rue St Pierre représentée par Mr PULKA Ludovic			
		30	120 000
Monsieur SIMIAN	Gérard	15	60 000
Monsieur BOUBON	Franck	10	40 000
TOTAL DES APPORTS		375	**1 500 000**

AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.
Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cession des parts inscrites sur le registre prévu par l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés donnent par les présents statuts mandat à la Société de Gestion :
• d'ouvrir chaque augmentation de capital aux conditions qu'elle

déterminera conformément aux dispositions du présent article,
• de clôturer chaque augmentation de capital sans préavis,
• de constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires, procéder à la modification corrélative des statuts, régler les frais d'enregistrement sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'assemblée générale extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article 22 ci-après.
D'ores et déjà, la Société de Gestion est investie des pouvoirs nécessaires pour décider et réaliser l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois pour le porter à un montant maximum de dix sept millions d'euros (17 000 000) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.
Lors de toute augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :
• d'une part, à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles,•
d'autre part, à sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens.

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours. Cette possibilité ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs aux augmentations de capital.

Lors des augmentations de capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

ARTICLE 8

LIBERATION DES PARTS

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

ARTICLE 9

REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés.
A chaque associé qui en fait la demande il est délivré un certificat représentatif de ses parts.Ces certificats ne sont pas cessibles.
Les certificats devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés.
En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte.

ARTICLE 10

TRANSMISSION DES PARTS

1 - Cession directe entre vifs
La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.
La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés.
Les parts sont librement cessibles entre vifs à titre onéreux ou gratuit.

2 - Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier.
Tout associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour la totalité de ses parts, ou une partie seulement de ses parts.
Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ;il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.
Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.
Les modalités de mise en oeuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.
Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-59-I du Code monétaire et financier représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.
Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

3 - Transmission par décès
En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayant droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.
À cet effet, les héritiers, ayant droit et conjoints, doivent justifier de leurs qualités dans les six mois du décès par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire, la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

ARTICLE 11

DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société.Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

ARTICLE 12

RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-55 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

ARTICLE 13

RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

TITRE III
ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES

ARTICLE 14

NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par un gérant, dénommé "la Société de Gestion". La société INTER GESTION, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000), dont le siège social est à PARIS II ème, 33 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. Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.
Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par un gérant nommé en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoqué dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

ARTICLE 15

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE 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.

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.

ARTICLE 17

REMUNERATION DE LA SOCIETE 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.

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

- de souscription, fixée à 10,75 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;

- - de gestion, fixée à 9 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine ;

- - de cession de parts :

•si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 200,00 euros hors taxes, soit 239,20 euros taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1 er janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1 er janvier 2006, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

• si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de 5,50% hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

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

La prise en charge de frais supplémentaires pourra 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.214-76 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 18

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mission

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et contrôle ses actes. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins, et douze membres au plus pris parmi les associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.

Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination.Ils sont toujours rééligibles.

Par exception, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social, conformément aux dispositions de l'article 422-13 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, le Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance. Ils ne demeurent en fonction que jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres, dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour trois ans.

Si le nombre de membres du Conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de Gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidatures et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour trois ans.

Organisation,réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme un Président et, s'il le juge

nécessaire, un Vice président, choisi parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat de conseiller.
Le Président du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat, est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain Conseil de Surveillance, suivant la date anniversaire de ses 75 ans.
Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.
En cas d'absence du Président et du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ;les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.
Les membres absents peuvent donner mandat à un autre membre pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ;un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues.
Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis.
En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.
La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents ou représentés, et des noms des membres absents.
Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et par au moins un autre membre du Conseil.
Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la société.
A titre exceptionnel et hors les réunions préalables aux assemblées générales ou pour lesquelles la loi ou les textes requièrent l'approbation des membres du Conseil, ces derniers pourront être consultés par écrit selon des modalités qu'ils devront déterminer.

Responsabilité
Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

Indemnisation
Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du Conseil. En outre, le Conseil de Surveillance peut avoir droit à une indemnisation fixée par l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance répartit ensuite librement entre ses membres la somme globale qui lui aura été allouée.

ARTICLE 19

COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux comptes et leurs suppléants qui exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi.
Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.
Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.
Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.Ils sont toujours rééligibles.
Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.
Ont été nommés :
Titulaire : EUROP AUDIT S.A. 50 rue de Monceau à 75008 Paris représentée par Monsieur Olivier FANTIN.
Suppléant : KARRAY Zakaria 5 Rue Ponscarme à 75013 Paris.

TITRE IV
ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 20

ASSEMBLEES GENERALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.
Les assemblées sont qualifiées "d'ordinaires"lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.
Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article 17 II du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 modifié.
Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.
Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion.A défaut, elles peuvent être également convoquées :
a. par le Conseil de Surveillance,
b. par le ou les Commissaires aux comptes,

c. par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
d. par le ou les liquidateurs.
Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.
L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.
Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.
Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ;il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.
Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ;les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.
L'assemblée générale est appelée aà statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.
Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.
Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.
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 résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.
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. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.
Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

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 ou des Commissaires 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 nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires 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 décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires 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.

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.

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.
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.

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, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

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.

ARTICLE 24

COMMUNICATION DE DOCUMENTS

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 indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. 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 ou des Commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.
A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.

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.

TITRE V
INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 25

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.
Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à douze mois et se terminera le 31 décembre 2005.

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 n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux S.C.P.I., et les textes modificatifs éventuels.

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.

ARTICLE 27

AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, séventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.
La Société de Gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 12 des statuts.

TITRE VI
DISSOLUTION - LIQUIDATION

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

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.
Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.
En résumé, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.
Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à une rémunération égale, au maximum, à 5 % HT du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.
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.

TITRE VII
CONTESTATIONS

ARTICLE 30

CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 31

ELECTION DE DOMICILE Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société.

Fait à Paris le 26 octobre 2005.



InterGestion
INTERGESTION

Rénovalor - Société Civile de Placement Immobilier
33 Avenue de l'Opéra - 75002 PARIS
RCS PARIS 485 126 718