



SCPI
RÉSIDENTIEL
SCELLIER

RAPPORT ANNUEL 2022

Renovalor 2



Sommaire

4	Présentation
----------	---------------------

5	Informations
---	--------------

6	Panorama
---	----------

7	Chiffres clés
---	---------------

8	Rapport du liquidateur
----------	-------------------------------

22	Les comptes au 31 décembre 2022
-----------	--

26	Annexes financières
-----------	----------------------------

30	Rapport du Commissaire aux comptes
-----------	---

34	Rapport du conseil de surveillance
-----------	---

40	Projets de résolutions
-----------	-------------------------------

42	Glossaire
-----------	------------------



Renovator 2

Caractéristiques

SCPI Renovator 2

Société civile de placement immobilier en liquidation
2, rue de la Paix - 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris 515 028 348
Visa AMF n° 09-27 en date du 19 octobre 2009.

Organe de gestion et liquidateur

Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 2, rue de la Paix - 75002 Paris
RCS PARIS 345 004 436
Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 février 2012.

Direction de la Société

Président-directeur général : Monsieur Gilbert Rodriguez
Directeur général délégué : Monsieur Jean-François Talon
Directeur général délégué : Monsieur Emilien Rodriguez

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : FIDORG AUDIT- domiciliée Le Trifide 18 rue Claude Bloch - 14050 Caen Cedex 4, représentée par Madame Kahina Ait-Aoudia – Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.

Lors de l'assemblée générale mixte du 30 juin 2021, le mandat du cabinet FIDORG AUDIT a été renouvelé pour une durée de six ans soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Expert Immobilier

La Société BPCE Expertises Immobilières a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Conseil de surveillance

Monsieur Serge Blanc (Président), Monsieur Denis Dauple, Monsieur Michel Deffayet, Monsieur Guillaume Delbecq, Monsieur Jacques Goudeau, Monsieur Guillaume Lemaire (secrétaire), Monsieur Ludovic Pulka, Monsieur Georges Pupier et Monsieur Philippe Veillon.

Leurs mandats expireront à la fin des opérations de dissolution de la SCPI et de liquidation de son patrimoine.

Panorama

| 2023



L'année 2023 s'est ouverte dans un climat d'incertitudes. La crise géopolitique survenue en Europe provoque une réorganisation contrainte des marchés de l'énergie et de fortes tensions inflationnistes corrélées à la montée des taux d'intérêt.

Dans ce contexte, les prévisions de croissance s'avèrent décevantes et il est certain que la hausse des taux d'intérêt limitera la capacité des épargnants comme celle des fonds d'investissement à recourir au crédit pour investir.

Si l'année 2022 a permis aux SCPI de rendement d'établir un record en franchissant, toutes catégories confondues, la barre des dix milliards d'euros de collecte, la part des SCPI fiscales s'est considérablement réduite et ne représente plus que 0,5% du marché, sur lequel seule une Société de gestion est demeurée active.

Les SCPI fiscales sont dans leur grande majorité des sociétés fermées qui ont constitué leur patrimoine il y a 15 ans et plus. La valeur de leurs actifs résidentiels a donc évolué sur le long terme de façon différenciée. Elle a connu des hausses ou des baisses plus ou moins sensibles sur des marchés où la demande de logements locatifs a été dynamisée ou pénalisée par le phénomène de métropolisation du territoire et la proximité ou l'éloignement des grands pôles économiques régionaux.

Parmi les seize SCPI fiscales dont Inter Gestion REIM s'est vu confier la gérance, huit ont engagé la liquidation de leur patrimoine. Pour celles-ci, les opérations de préparation et de cession des immeubles par lots ou en bloc se poursuivent à un rythme soutenu. Les valeurs de marché obtenues sont directement liées aux mutations de l'économie locale.

Inter Gestion REIM



Chiffres clés

Renovator 2



10 779 m²

répartis sur 17 immeubles.



4 467 €

de valeur de réalisation par part.



593

associés au 31 décembre 2022.



28 €

de dividendes distribués par part.

RAPPORT DU LIQUIDATEUR



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

La collecte est clôturée depuis le 31 décembre 2010.

La capitalisation est de 42 945 000 €.

Au 31 décembre 2022, le capital de Renovalor 2 se répartissait entre 593 associés qui détenaient 8 601 parts pour un capital nominal de 34 404 000 € (hors prime d'émission), soit un montant de capitaux souscrits de 42 945 000 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS (PRIME INCLUSE)	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2018	34 404 000 €	-	8 601	587
2019	34 404 000 €	-	8 601	587
2020	34 404 000 €	-	8 601	588
2021	34 404 000 €	-	8 601	591
2022	34 404 000 €	42 945 000 €	8 601	593

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

Marché des parts

Au 31 décembre 2022, un ordre de vente de parts était inscrit sur le registre.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION (EN MOIS) ⁽¹⁾	DEMANDE DE CESSIIONS EN SUSPENS	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA CESSIION	PRIX DE CESSIION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN €)
2018	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2019	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2020	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2021	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2022	NÉANT	-	-	1	30	4 395 €	-

À TITRE D'INFORMATION :

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

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

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement.

EMPRUNT

La SCPI a souscrit un emprunt pour financer les travaux supplémentaires liés à l'immeuble de Meaux à hauteur d'un million d'euros.

DATE DE DEPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	DATE DE REMBOURSEMENT
12/10/2018	SOCFIM	IN FINE	1 000 000 €	5	12/10/2023
TOTAL EMPRUNTS			1 000 000 €		

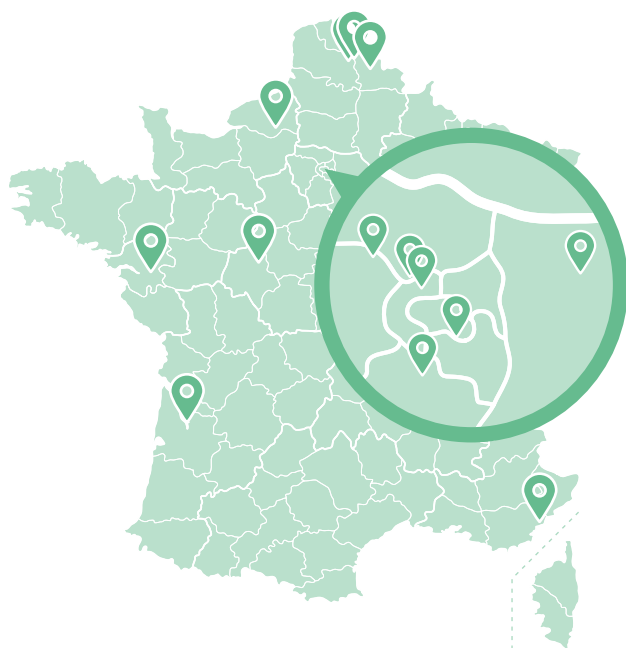
PATRIMOINE IMMOBILIER

Patrimoine immobilier

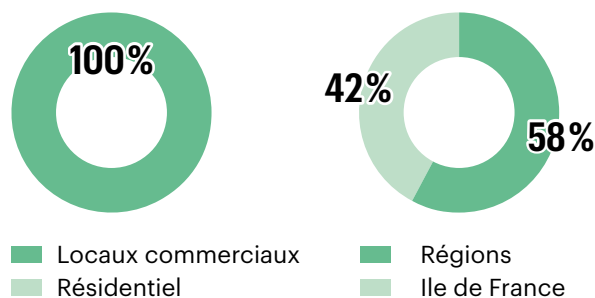
Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2022 :

VILLES	DÉPARTEMENTS	ADRESSES
ALFORTVILLE	94	171, rue Etienne Dolet
ARGENTEUIL	95	6/8, rue des Aulnettes
ARGENTEUIL	95	60, boulevard Héloïse
ASNIÈRES-SUR-SEINE	92	13bis/15, rue des Champs
BORDEAUX	69	95, rue de la Liberté
CANNES	06	74, rue du Maréchal Galliéni
CONFLANS-SAINT-HONORINE	78	50, avenue Maréchal Galliéni
LILLE	59	5, rue des Vicaires
LILLE	59	110, rue d'Isly
LONGJUMEAU	91	18, rue du Gal Leclerc
MARCQ-EN-BAROEUL	59	40, rue de l'Hermitage
MEAUX	77	69, avenue Franklin Roosevelt
MEAUX	77	37, cours de Pinteville
NANTES	44	4, rue de Courson
ROUEN	76	3, rue Dufay
TOURS	37	1 à 9, rue Paul Nizan
VALENCIENNES	59	12/14, place des Acacias

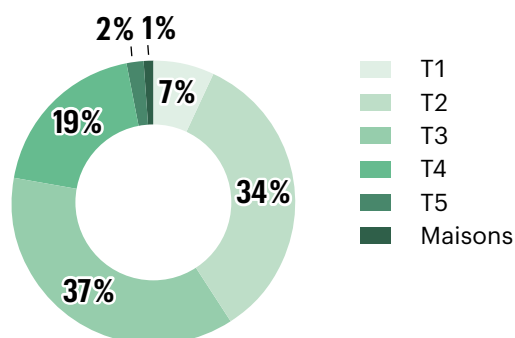
Répartition géographique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale



Répartition du patrimoine par typologie de logements



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2022 se sont élevés à 1 342 507 €, contre 1 237 551 € en 2021.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a confié un mandat à un administrateur de biens et a réglé au titre de celui-ci des honoraires qui se sont élevés 126 502 € au titre de l'année 2022, soit :

- 34 290 € d'honoraires de commercialisation
- 2 808 € d'honoraires d'états des lieux
- 89 404 € au titre de la gestion administrative et technique

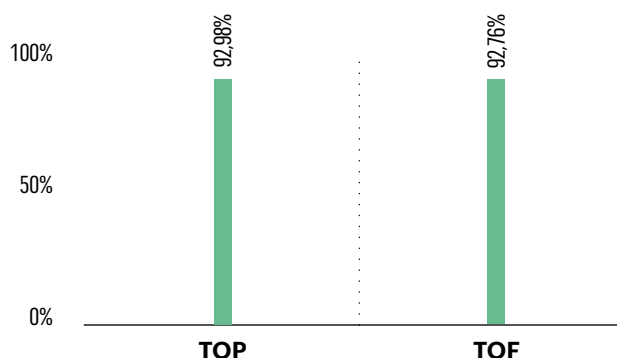
Indicateurs de performance

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

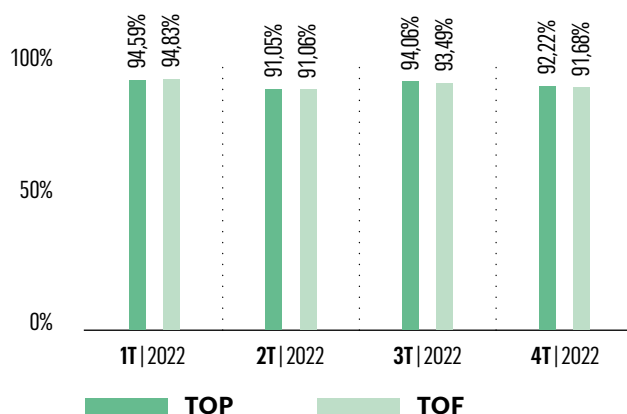
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

Taux d'occupation physique et financier annuel :



Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2022 :

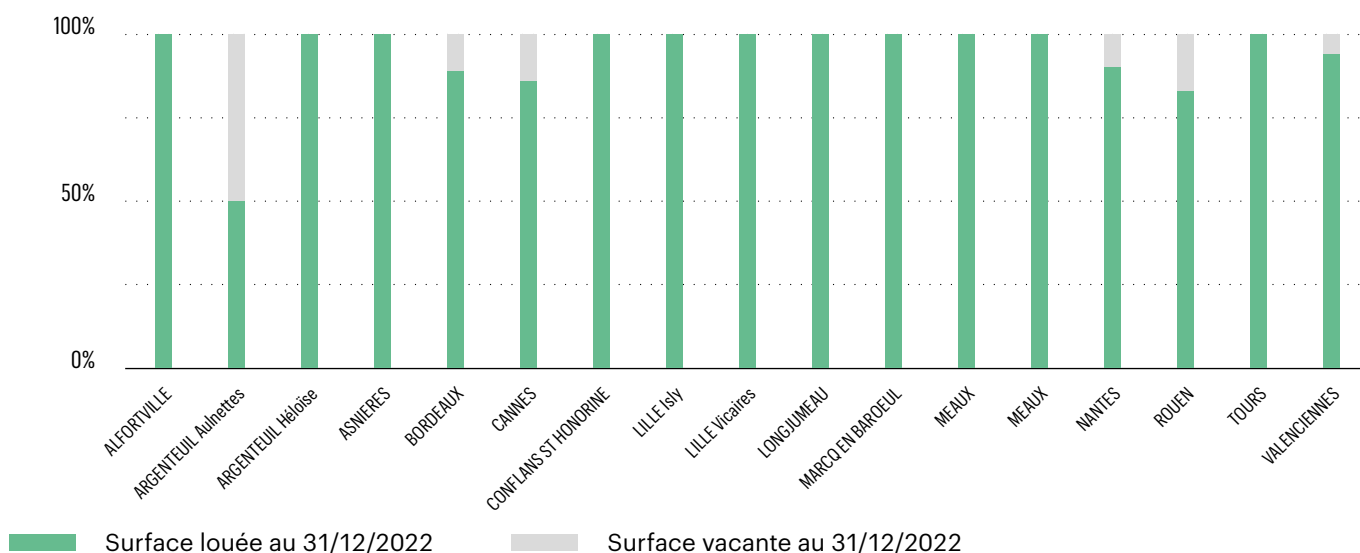


Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

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

État locatif

Le tableau ci-dessous récapitule la situation locative des immeubles au 31 décembre 2022 :



Contentieux en cours

Contentieux locatif :

Le solde des provisions pour créances douteuses s'élève à 88 142 € au 31/12/2022.

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

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

Autres contentieux :

Contentieux de Meaux : Procédure devant le Tribunal Judiciaire (TJ) de Paris

L'immeuble de Meaux subit un lourd aléa technique au niveau de ses fondations. La SCPI a donc mis en cause la responsabilité de l'architecte et de l'entreprise générale qui n'avaient pas entrepris les sondages préalables.

Un Expert judiciaire a été désigné par le TJ de Meaux avec une double mission comportant à la fois un volet préventif, et un volet responsabilité afin de trouver une solution technique au problème.

Plusieurs solutions ont été évoquées notamment l'insertion des micropieux en sous-sol. Cette dernière ayant été retenue, les travaux de structure ont débuté en juillet 2016. Les travaux qui avaient repris ont été interrompus suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise chargée des travaux préparatoires aux micropieux.

Au mois de novembre 2018, l'immeuble a été intégralement réceptionné.

L'Expert judiciaire a déposé son rapport final le 25 janvier 2019. Il considère que l'architecte et l'entreprise générale sont les deux intervenants dont l'insuffisance des actes techniques a conduit à une absence de maîtrise des coûts du projet. Il estime leur responsabilité à hauteur de 70% pour l'architecte et 30% pour l'entreprise générale. Il exclut toute responsabilité de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Le montant final du préjudice est évalué à 1 350 368 € HT.

Le 31 mai 2019, la SCPI a assigné l'architecte, son assureur et l'entreprise générale au fond devant le TJ de Paris aux fins de les voir condamner in solidum à payer :

- une somme de 1 350 368 € au titre des préjudices majorés de la TVA,
- une somme de 140 000 € au titre des dommages et intérêts,
- la somme de 6 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le TJ de Paris a clôturé la procédure de mise en état le 4 novembre 2022. Ce dossier a été fixé pour être plaidé le 2 février 2024 devant la sixième chambre de la deuxième section du TJ de Paris.

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

La SCPI est propriétaire d'une villa sise à Cannes (06400), 72-74, Avenue du Maréchal Gallieni. Elle a confié à la Société AZUR ET DECO des travaux d'étanchéité des terrasses, de VRD, façade, peinture et étanchéité.

Ces travaux ont été réalisés sous la supervision de la Société SAS EBC STEMMELIN, en qualité de maître d'œuvre.

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

Compte tenu de ces désordres, la SCPI a donc fait une réception partielle des travaux le 26 juillet 2018 et le 11 juillet 2019. Le 2 décembre 2020, la SCPI a fait réaliser une recherche de fuite avec un sondage de la toiture terrasse. A la suite de ces sondages, il a été révélé que le complexe d'étanchéité est dans un état vétuste et présente une désolidarisation importante, ainsi que de l'humidité. Il a été préconisé la création d'un regard pour récupération des eaux pluviales dans la zone jardin ou d'un réseau souterrain et d'un raccordement au tout à l'égout, ainsi que la réfection des toitures terrasses accessibles par membranes d'étanchéité avec conservation du platelage en bois.

La SCPI a également mandaté un expert en pathologie des bâtiments pour réaliser une recherche de fuites sur la terrasse du deuxième étage pour identifier l'origine des infiltrations constatées dans l'appartement situé au 1^{er} étage. Deux interventions ont lieu les 6 et 7 avril 2021, puis du 27 au 29 juillet 2021. La conclusion des rapports met en cause l'étanchéité de la partie courante.

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

L'Expert a été désigné par ordonnance du 31 mai 2022 et la procédure est en cours.

Contentieux de Cannes : Procédure devant le Tribunal de Commerce (TC) de Nice

Il a été confié à une entreprise générale par acte en date du 2 octobre 2018 un marché de travaux en lot unique de VRD, façades et peinture, par la SCPI et l'AMO, pour un montant de 347 654,63 € HT et 382 420,09 € TTC et ce, à l'effet de rénover une construction de standing dénommée « Villa

Rebecca » à Cannes – 72-74, avenue du Maréchal Gallieni. Par la suite, plusieurs devis de travaux supplémentaires ont été demandés à l'entreprise générale portant le montant total des travaux à 362 554,95 € HT et 399 030,45 € TTC. L'opération était suivie par un maître d'œuvre.

Parallèlement, l'entreprise générale confiait la sous-traitance de la réfection de la façade à une entreprise spécialisée en ravalement de façades, isolation extérieure, rénovation, cage d'escalier, étanchéité, résine, selon bordereau de prix pour un montant de 62 462 € HT. Les situations de travaux de cette entreprise n°1 et 2 ont été réglées par l'entreprise générale à hauteur de 50 000 € HT.

Le 7 janvier 2019, l'entreprise sous-traitante émettait une situation n°3 d'un montant de 12 462 €, sur laquelle la somme de 5 000 € était réglée et un solde à payer de 7 462 €.

Le 8 juillet 2019, les opérations préalables à réception intervenaient entre le maître d'œuvre et l'entreprise générale, sur travaux de VRD, façades, peinture, avec un certain nombre de réserves devant être levées pour le 15 juillet 2019, hors présence du maître d'ouvrage, la SCPI.

Du fait de désordres grevant les travaux entrepris par l'entreprise, la SCPI refusait de réceptionner les travaux entrepris. Au motif que les désordres apparus durant l'année de parfait achèvement n'étaient pas de son ressort, le maître d'œuvre invitait la SCPI à contacter directement l'entreprise sous-traitante. En effet, très rapidement, il est apparu des infiltrations en provenance de la façade. Pour autant, l'entreprise générale n'intervenait manifestement pas dans le cadre de sa garantie de parfait achèvement.

Par la suite, la SCPI refusait de réceptionner les travaux, contrairement à ce que soutient l'entreprise générale dans ses écritures et de solder son marché.

C'est dans ces conditions que l'entreprise sous-traitante saisissait le TC de Nice par acte en date du 14 juin 2021 à l'encontre de l'entreprise générale afin d'obtenir sa condamnation à lui payer le solde de ses travaux, soit la somme de 7 462 € assortie des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure de payer en date du 6 avril 2021, outre 2 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile (CPC) et les entiers dépens de l'instance. Enfin, il était sollicité l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Le 13 octobre 2021, l'entreprise générale a assigné la SCPI devant le TC de Nice afin de :

- dire et juger que la SCPI sera tenue d'intervenir dans le cadre de la procédure enrôlée devant le TC de Nice sous le numéro RG 2021F00353,
- condamner la SCPI à payer à l'entreprise générale la somme de 34 577,09 € assortie des intérêts au jour de l'exigibilité de cette somme,

- condamner tout succombant à payer à l'entreprise générale la somme de 2500 € au titre de l'article 700 du CPC outre les entiers dépendants à l'instance.

Par jugement du 12 mai 2022, le TC de NICE a ordonné le sursis à statuer dans l'attente de la procédure d'expertise diligentée devant le TJ de Grasse.

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

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

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

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

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

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

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

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

de gestion, et en sollicitant leurs pouvoirs pour les représenter ;

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

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

- déclare la Société INTER GESTION REIM irrecevable de toutes ses demandes ;
- déclare la SCPI RENOVALOR 2 irrecevable en sa demande de déclaration de jugement commun ;
- déboute Monsieur Serge Blanc Monsieur Georges Pupier, Monsieur Ludovic Pulka, Monsieur Denis Dauplé, Monsieur Benoît Marichez, Monsieur Guillaume Lemaire, Monsieur Jacques Goudeau et Monsieur Michel Lafon de leur demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et de leur demande de publication du présent jugement ;
- condamne la Société Inter Gestion REIM aux dépens ;
- autorise Maître Martine Assayage, avocate au barreau de Paris, à recouvrer directement contre la Société Inter Gestion REIM les frais compris dans les dépens dont elle a fait l'avance sans en avoir reçu provision ;
- condamne la Société Inter Gestion REIM à payer la somme de 800 euros chacun à Monsieur Serge Blanc Monsieur Georges Pupier, Monsieur Ludovic Pulka, Monsieur Denis Dauplé, Monsieur Benoît Marichez, Monsieur Guillaume Lemaire, Monsieur Jacques Goudeau et Monsieur Michel Lafon au titre de l'article 700 du CPC ;
- déboute la Société Inter Gestion REIM de sa demande formée au titre de l'article 700 du CPC ;
- ordonne l'exécution provisoire.

Le 10 mars 2021, la Société Inter Gestion REIM et la SCPI ont relevé appel de cette décision. L'affaire n'est pas encore fixée pour plaidoiries devant la Cour d'appel.

Provisions pour entretien et réparation

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

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2022 s'élève à 189 200 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2022 s'élève à -42 282 € soit -4,92 € par part.

L'exercice 2022 fait apparaître un bénéfice comptable de 570 604 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022	570 604 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	38 066 €
Résultat à affecter au 31/12/2022	608 670 €
Dividende 2022 (règlement après approbation des comptes en juillet 2023)	240 828 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	367 842 €

Montant des réductions d'impôts

Rappel sur le dispositif Scellier social

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

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

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

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

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

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

C'est pourquoi, le retard de la livraison de l'immeuble de Meaux aura pour conséquence de reporter le terme du délai de conservation des parts au 26 juin 2031. Mais la revente du patrimoine en exploitation sera possible au fur et à mesure de l'arrivée à terme pour chaque immeuble de l'obligation de location durant une période de 12 ans.

La société pourra alors envisager de procéder au versement de potentiels acomptes de liquidation après remboursement de l'emprunt.

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

Comme le montre le tableau ci-dessus, sur la durée d'engagement de 12 ans, le prix de revient de la part ressort à 3 450 €, montant à mettre en perspective de la valeur de réalisation pour une part s'élevant à 4 467 € au terme de l'exercice 2022.

Distribution au titre de l'exercice 2022

Il est rappelé que lors de l'assemblée générale du 11 juillet 2018, les associés ont voté pour l'annualisation des dividendes.

Après approbation des comptes et affectation du résultat, les associés percevront un dividende annuel sur l'exercice 2022 fixé à hauteur de 28 € par part.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022 / PART
240 828 €	28 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2022, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BPCE Expertises Immobilières « prix de vente immeuble rénové » s'est élevée à 38 840 000 €.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

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

NB : L'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n° 110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	ADRESSES	M² HAB ⁽¹⁾	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12
ALFORTVILLE	171, rue Etienne Dolet	59	229 580 €	20 400 €	249 980 €	320 000 €
ARGENTEUIL	6/8, rue des Aulnettes	201	590 400 €	3 927 €	594 327 €	610 000 €
ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse	319	974 835 €	156 495 €	1 131 330 €	1 200 000 €
ASNIÈRES-SUR-SEINE	13bis, 15 rue des Champs	586	1 320 824 €	1 150 589 €	2 471 413 €	3 380 000 €
BORDEAUX	95, rue de la Liberté	1 785	2 885 000 €	2 670 457 €	5 555 457 €	6 800 000 €
CANNES	74, rue du Maréchal Gallieni	750	2 820 640 €	1 372 236 €	4 192 876 €	3 500 000 €
CONFLANS-SAINTE-HONORINE	50, avenue Maréchal Gallieni	369	690 000 €	792 984 €	1 482 984 €	1 280 000 €
LILLE	5, rue des Vicaires	324	660 000 €	460 378 €	1 120 378 €	1 070 000 €
LILLE	110, rue d'Isly	483	887 890 €	841 452 €	1 729 342 €	1 880 000 €
LONGJUMEAU	18, rue Gal Leclerc	1 139	1 034 300 €	2 741 019 €	3 775 319 €	4 470 000 €
MARCO-EN-BAROEUL	40, rue de l'Hermitage	107	192 000 €	128 000 €	320 000 €	340 000 €
MEAUX	69, av Franklin Roosevelt	127	355 580 €	39 500 €	395 080 €	450 000 €
MEAUX	37, cours Pinteville	1 264	1 397 014 €	3 711 727 €	5 108 741 €	4 400 000 €
NANTES	4, rue de Courson	581	680 000 €	1 308 909 €	1 988 909 €	2 160 000 €
ROUEN	3, rue Dufay	798	1 353 822 €	1 364 647 €	2 718 469 €	2 470 000 €
TOURS	1 à 9, rue Paul Nizan	1 119	2 390 000 €	5 099 €	2 395 099 €	2 600 000 €
VALENCIENNES	12/14, place des Acacias	768	530 000 €	1 528 391 €	2 058 391 €	1 910 000 €
TOTAL		10 779	18 991 885 €	18 296 210 €	37 288 095 €	38 840 000 €

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

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

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour

l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (art. R.214-109 du Code monétaire et financier).

La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'Expert à 6,85%.

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	36 872 460 €	4 287,00 €
Valeur de réalisation	38 424 366 €	4 467,43 €
Valeur de reconstitution	47 257 532 €	5 494,42 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2018		2019		2020		2021		2022	
NOMBRE DE PARTS	8 601	-	8 601	-	8 601	-	8 601	-	8 601	-
REVENUS										
Recettes locatives brutes	138,0 €	100%	156,7 €	95%	156,9 €	96%	161,8 €	90%	188,9 €	95%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	-	-	8,1 €	5%	7,0 €	4%	17,6 €	10%	10,3 €	5%
TOTAL REVENUS (A)	138,0 €	100%	164,8 €	100%	163,9 €	100%	179,4 €	100%	199,3 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	54,9 €	40%	57,2 €	35%	24,3 €	15%	16,2 €	9%	100,2 €	50%
Autres frais de gestion	24,7 €	18%	35,7 €	22%	45,0 €	27%	44,6 €	25%	26,3 €	13%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	7,7 €	6%	4,7 €	3%	21,8 €	13%	16,6 €	9%	-	-
Charges locatives non récupérées	3,8 €	3%	11,3 €	7%	47,9 €	29%	70,5 €	39%	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	91,1 €	66%	108,9 €	66%	139,0 €	85%	148,0 €	82%	126,5 €	63%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	1,9 €	1%	2,1 €	1%	15,1 €	9%	7,2 €	4%	-	-
Autres	1,6 €	1%	8,7 €	5%	2,2 €	1%	12,2 €	7%	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	3,5 €	3%	10,7 €	7%	17,3 €	11%	19,4 €	11%	-	-
TOTAL CHARGES (B)	94,5 €	69%	119,7 €	73%	156,3 €	95%	167,4 €	93%	126,5 €	63%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	43,5 €	-	45,1 €	-	7,6 €	-	12,1 €	-	72,8 €	-
Variation report à nouveau	-4,7 €	-	1,0 €	-	0,2 €	-	-	-	1,5 €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	22,0 €	-	27,0 €	-	55,0 €	-	23,0 €	-	29,5 €	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2018	5 000 €	4 355,06 €	2,51%	2,88%	0,98%	1,13%
2019	5 000 €	4 395,01 €	2,85%	3,24%	1,11%	1,26%
2020	5 000 €	4 382,68 €	2,84%	3,24%	0,46%	0,52%
2021	5 000 €	4 429,96 €	2,88%	3,25%	0,59%	0,67%
2022	5 000 €	4 467,43 €	3,12%	3,49%	0,56%	0,63%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) En l'absence de prix de sortie déterminé par le retrait de parts et ce, du fait de l'absence de marché secondaire, le prix de sortie retenu correspond à la valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par parts rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par parts rapporté au prix d'entrée et au prix de sortie de celle-ci (en %).

Valeur IFI

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

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1^{er} janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

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

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

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

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

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

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

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

La valeur IFI 2023 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2022 à 162 092 € TTI

au titre de l'administration de la société. En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la Société Inter gestion GROUPE la somme de 9 500 € TTC au titre de la révision comptable.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Politique et pratique de rémunération du personnel de la Société de gestion :

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

La Société de gestion attribue les rémunérations à l'ensemble de son personnel sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tout en tenant compte de son organisation interne.

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et se compose exclusivement d'une partie fixe.

Montant des rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel :

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 27 salariés, s'est élevé à la somme de 1 240 835 € sur l'exercice 2022. Ce montant est uniquement composé d'une rémunération fixe.

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion au personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques), représentant deux salariés, dont les activités ont une incidence sur la SCPI ne sera pas publié compte tenu du nombre réduit desdites personnes.

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2022 s'est élevé à 5 000 €. Durant l'année 2022, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 4 906 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2023.

SFDR

RÈGLEMENTATION

SFDR / Disclosure

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

Classification SFDR :

La SCPI relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que

concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

Règlement Taxonomie :

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

EXPOSITION AUX RISQUES

Risque de durabilité :

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins, Inter Gestion REIM prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la Société de gestion.

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

La SCPI ne prend pas simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux, et de qualité de gouvernance. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2022



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	37 288 094 €	38 840 000 €	37 288 094 €	38 856 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-189 200 €	-189 200 €	-238 360 €	-238 360 €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	37 098 893 €	38 650 800 €	37 049 734 €	38 617 640 €
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	269 956 €	269 956 €	311 701 €	311 701 €
Provision pour dépréciation des créances locataires	-88 142 €	-88 142 €	-106 780 €	-106 780 €
Autres créances	103 345 €	103 345 €	144 719 €	144 719 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	744 461 €	744 461 €	478 874 €	478 874 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	1 029 619 €	1 029 619 €	828 513 €	828 513 €
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-	-	-
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 006 055 €	1 006 055 €	1 003 214 €	1 003 214 €
Dettes d'exploitation	-	-	-	-
Cautions Locataires (1)	114 028 €	114 028 €	319 078 €	319 078 €
Dettes fournisseurs	103 194 €	103 194 €	-	-
Dettes diverses	-	-	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes (1)	25 926 €	25 926 €	21 734 €	21 734 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	1 249 203 €	1 249 203 €	1 344 026 €	1 344 026 €
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	5 643 €	5 643 €	8 464 €	8 464 €
Produits constatés d'avance	-12 492 €	-12 492 €	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	-6 850 €	-6 850 €	8 464 €	8 464 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	36 872 460 €	-	36 542 685 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	38 424 366 €	-	38 110 591 €
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	13 771 123 €	-	13 668 199 €

(1) En 2021, le poste «Cautions Locataires» incluait également les dettes fournisseurs et les clients créditeurs. En 2022, les dettes fournisseurs ont été isolées et les clients créditeurs positionnés sous le poste «Autres dettes».

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	34 404 000 €	-	-	34 404 000 €
Capital social de constitution	34 404 000 €	-	-	34 404 000 €
Primes d'émission	1 859 791 €	-	-	1 859 791 €
Prime d'émission	8 541 000 €	-	-	8 541 000 €
Prélèvements sur primes d'émission	-6 681 210 €	-	-	-6 681 210 €
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	25 242 €	12 825 €	-	38 066 €
Résultat de l'exercice	253 653 €	-253 653 €	570 604 €	570 604 €
Distribution	-	240 828 €	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	36 542 685 €	-	570 604 €	36 872 460 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Loyers	1 342 507 €	1 237 551 €
Charges facturées	233 369 €	154 049 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens (1)	49 160 €	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	1 625 035 €	1 391 600 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	237 497 €	139 691 €
Travaux de gros entretien	30 750 €	118 856 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif (2)	-	606 340 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens (1)	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières (2)	593 597 €	24 307 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	861 843 €	889 194 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	763 192 €	502 406 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens (1)	-	15 000 €
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	34 667 €	47 708 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	18 638 €	88 899 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	53 306 €	151 606 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	162 092 €	147 421 €
Charges d'exploitation de la société (3)	63 928 €	63 998 €
Autres charges (3)	-	5 082 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens (1)	-	61 950 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	104 892 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	226 021 €	383 344 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	-172 715 €	-231 738 €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	17 052 €	14 194 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	17 052 €	14 194 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	-17 052 €	-14 194 €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	2 821 €	2 821 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	2 821 €	2 821 €
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-2 821 €	-2 821 €
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	570 604 €	253 653 €

(1) Conformément au modèle de compte de résultat proposé dans le règlement ANC 2016-03 du 15/04/2016, les dotations et reprises de provisions pour gros entretiens sont à déclarées dans le «Résultat de l'activité immobilière». En 2021, celles-ci ont été déclarées dans le «Résultat d'Exploitation». Le rapport annuel 2022 a été corrigé en ce sens.

(2) En 2021, les charges non récupérables, les honoraires de gestion locative ainsi que les primes d'assurances ont été déclarés sous le poste «Charges d'entretien du patrimoine locatif» et les honoraires d'expertises immobilières en «Charges d'exploitation». En 2022, le poste «Autres charges immobilières» se composent des charges non récupérables (Charges locatives, charges fiscales diverses, primes d'assurances MRH) ainsi que des honoraires de gestion locative et les honoraires d'expertises immobilières.

(3) Par mesure de simplification du compte de résultat, les anciens postes «Autres achats et charges externes» et «Autres charges» ont été fusionnés en un même poste de «Charges d'exploitation de la société».

ANNEXES FINANCIÈRES



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

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

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

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

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : Néant
- À la méthode du coût historique : Néant

3. Transfert de charges d'exploitation

Conformément aux dispositions statutaires et à la note d'information, les commissions de prospection de recherche de capitaux et d'immeubles ont été imputées sur la prime d'émission par voie de transfert de charges.

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs : Changement de méthode comptable

Selon le règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016.

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

La PGE pour l'exercice 2022 s'élève à : 189 200 €.

5. Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui achète des immeubles construits par des tiers.

6. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatation, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

7. Dépréciation des créances locataires

Pour l'exercice clos, une dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 88 142 € conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

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

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

- Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.
- Pour l'exercice clos, aucune dépréciation n'a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

9. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BPCE Expertises Immobilières, nommée en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des Experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2022 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'expertise publiée le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu.

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

Valeur d'expertise au 31 décembre 2022 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 38 840 000 €.

10. Événements post-clôture

Néant

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2021	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022
Immobilisations locatives	37 288 094	-	-	37 288 094
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	37 288 094	-	-	37 288 094
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	37 288 094	-	-	37 288 094

État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2021	MOUVEMENTS 2022	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022
2009	ARGENTEUIL	6/8, rue des Aulnettes	590 400 €	3 927 €	-	594 327 €	-	594 327 €
2010	ASNIERES-SUR-SEINE	13/15, rue des Champs	1 320 824 €	1 150 589 €	-	2 471 413 €	-	2 471 413 €
2010	NANTES	4, rue de Courson	680 000 €	1 308 909 €	-	1 988 909 €	-	1 988 909 €
2011	LILLE	5, rue des Vicaires	660 000 €	460 378 €	-	1 120 378 €	-	1 120 378 €
2010	CONFLANS-STE-HONORINE	50, avenue du Mal Gallieni	690 000 €	792 984 €	-	1 482 984 €	-	1 482 984 €
2010	CANNES	74, rue Mal Gallieni	2 820 640 €	1 372 236 €	-	4 192 876 €	-	4 192 876 €
2011	VALENCIENNES	12/14, place des Acacias	530 000 €	1 528 391 €	-	2 058 391 €	-	2 058 391 €
2011	BORDEAUX	95, rue de la Liberté	2 885 000 €	2 670 457 €	-	5 555 457 €	-	5 555 457 €
2011	ROUEN	3, rue Dufay	1 353 822 €	1 364 647 €	-	2 718 469 €	-	2 718 469 €
2012	LONGJUMEAU	18, rue du Général De Gaulle	1 034 300 €	2 741 019 €	-	3 775 319 €	-	3 775 319 €
2012	TOURS	1 à 9, rue Paul Nizan	2 390 000 €	5 099 €	-	2 395 099 €	-	2 395 099 €
2012	MARCQ-EN-BAROEUIL	40, rue de l'Ermitage	192 000 €	128 000 €	-	320 000 €	-	320 000 €
2012	ALFORTVILLE	171, rue Etienne Dollet	229 580 €	20 400 €	-	249 980 €	-	249 980 €
2012	MEAUX	69, avenue Franklin Roosevelt	355 580 €	39 500 €	-	395 080 €	-	395 080 €
2012	MEAUX	37, cours Pinteville	1 397 014 €	3 711 727 €	-	5 108 741 €	-	5 108 741 €
2013	LILLE	110, rue d'Isly	887 890 €	841 452 €	-	1 729 342 €	-	1 729 342 €
2013	ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse	974 835 €	156 495 €	-	1 131 330 €	-	1 131 330 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			18 991 885 €	18 296 210 €	-	37 288 094 €	-	37 288 094 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2021	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	42 945 000 €	-	42 945 000 €
Emprunts	1 000 000 €	-	1 000 000 €
Achat d'immeubles	-37 288 094 €	-	-37 288 094 €
Cessions d'immeubles	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	-6 681 210 €	-	-6 681 210 €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	-24 304 €	-	-24 305 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2022	31/12/2021	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	38 067 717 €	37 895 690 €	172 027 €
Actif immobilisé	37 288 094 €	37 288 094 €	-
FONDS DE ROULEMENT	779 623 €	607 596 €	172 027 €
Capitaux circulants			
Clients	181 814 €	204 921 €	-23 107 €
Autres créances	108 987 €	153 183 €	-44 195 €
Besoins d'exploitation	290 801 €	358 103 €	-67 302 €
Fournisseurs	103 194 €	75 238 €	27 956 €
Autres dettes	152 446 €	154 143 €	-1 697 €
Ressources d'exploitation	255 640 €	229 381 €	26 259 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	35 161 €	128 722 €	-93 562 €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	744 462 €	478 874 €	265 589 €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais d'établissement et de développement	-	-	-	-
Charges à répartir sur emprunts	-	-	-	-
Immobilisations corp. & incorp.	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	238 360 €	-	49 160 €	189 200 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	238 360 €	-	49 160 €	189 200 €
Prov. Pour dépréciation sur immos incorp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos corp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos fin.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation des créances locataires	106 780 €	-	18 638 €	88 142 €
Prov. Pour dépréciations autres débiteurs	-	-	-	-
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	106 780 €	-	18 638 €	88 142 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	345 140 €	-	67 798 €	277 343 €

Provision pour gros entretien

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)	MONTANT PROVISION (N-1)	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	134 160 €	-	-163 149 €	-	12 411 €	-41 400 €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	97 800 €	-	31 500 €	-	-	129 300 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-1 000 €	-	43 400 €	-	-	42 400 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	4 400 €	-	26 300 €	-	-	30 700 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	3 000 €	-	23 000 €	-	-	26 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	2 200 €	-	-	2 200 €
TOTAL	238 360 €	-	-36 749 €	-	12 411 €	189 200 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier RENOVALOR 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux ont notamment :

- consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent l'évaluation de la provision pour gros entretien et à revoir les calculs effectués par la société.
- porté sur la vérification de la concordance du calcul des valeurs estimées, issues du rapport de l'expert indépendant, tel que décrit dans la note 9 « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe avec les valeurs présentées dans l'état du patrimoine.

VÉRIFICATIONS DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RÉSPONSABILITES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

RÉSPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris,

FIDORG AUDIT SAS

Kahina AIT-AOUDIA

Commissaire aux comptes

Associée

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

À l'assemblée générale de la société RENOVALOR 2,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous

avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106

du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatifs à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

2. CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

2.1.1. Honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION REIM

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

- Une commission de gestion fixée à 10,80 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés sans être inférieur à 15 000 euros HT par trimestre pendant les cinq premiers exercices de la société.
- Une commission de gestion de trésorerie de 14,35 % TTI sur les produits financiers nets de frais de gestion.

Au cours de l'exercice 2022, les honoraires alloués à la Société INTER GESTION REIM s'élèvent à 162 092 € TTC pour la gestion de la société.

2.1.2. Honoraires de révision comptable versés à la Société INTER GESTION GROUPE

Votre société a versé à la Société INTER GESTION GROUPE (anciennement PROMOGERE) des honoraires correspondant au coût du personnel qui révise vos comptes. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2022, le montant des honoraires versés à la Société INTER GESTION GROUPE s'élève à 9 500 € TTC.

2.1.3. Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage versés à la Société INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Votre société a conclu avec la Société INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE (anciennement ACTIGERE) une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la Société INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Au cours de l'exercice 2022, le montant des honoraires versés à la Société INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE au titre d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation du patrimoine immobilier s'élève à 1 800 € TTC.

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

2.2.1. autres honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION REIM

Conformément à l'ARTICLE 18 des statuts, modifié par l'assemblée générale mixte du 18 juillet 2016, la Conformément à l'ARTICLE 17 des statuts, la Société de gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

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

Au cours de l'exercice 2022, aucun honoraire n'a été facturé au titre de commission de cessions de part et de prospection de capitaux par la Société de gestion.

FIDORG AUDIT SAS

Kahina AIT-AOUDIA

Commissaire aux comptes

Associée

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2023



Madame, Monsieur, chers coassociés de Rénovalor 2,

Le présent rapport annuel de votre conseil de surveillance est le 14ème depuis la création de notre SCPI. L'assemblée générale annuelle d'une SCPI est l'occasion de faire le point sur la situation et la gestion de son patrimoine immobilier. Il est donc important que le plus grand nombre des coassociés puissent y participer en étant physiquement présents ou, au moins, par correspondance.

En dehors de l'assemblée, pour entrer en contact avec votre conseil de surveillance, vous pouvez utiliser cette adresse mail : **cs.renovalor2@gmail.com**

1. L'année dernière à pareille époque

Revenons un peu en arrière... Un an en arrière. Notre assemblée de juin 2022.

Pour rappel : la SCPI compte 591 associés détenant 8601 parts. Par conséquent il fallait dépasser le seuil de 4 301 parts (50%) pour obtenir le quorum d'assemblée extraordinaire. Finalement, 4 583 parts étaient présentes ou représentées, ce qui nous a permis de faire l'économie d'un « deuxième tour ».

Un peu plus de 1 000 parts étaient représentées par le président du conseil de surveillance, soit environ 12% du capital de notre SCPI et 20 % des parts effectivement présentes à l'assemblée générale.

Nous ne détaillerons pas les résultats des votes. Sachez toutefois que la résolution numéro 2 (quitus à la Société de gestion Inter Gestion REIM) a été rejetée à 77% (1 039 pour ; 3 544 contre). Toutes les autres ont été approuvées avec des scores variant entre 95% et 78%.

Merci à vous.

Les principales décisions de l'assemblée générale souveraine du 21 juin 2022 étaient les suivantes :

- Dissolution anticipée et mise en liquidation du patrimoine ;
- Fixation à 1.75 % HT du taux de commission alloué au liquidateur sur les cessions d'immeubles
- Nomination d'un coliquidateur, Madame Danielle François-Brazier, aux côtés d'Inter Gestion REIM
- Changement d'Expert immobilier, de façon à bénéficier d'un « œil neuf » sur notre patrimoine

Pour ce qui est du conseil de surveillance, ses 9 membres vous remercient vivement de la confiance que vous leur avez témoignée en ayant renouvelé leurs mandats jusqu'à l'issue de la liquidation. Notre assemblée générale a en effet approuvé avec 93% de votes favorables une disposition qui est coutumière dans les SCPI en liquidation. Elle consiste à maintenir au conseil de surveillance les personnes qui ont une ancienne et parfaite connaissance du patrimoine de la

SCPI à un moment crucial puisqu'il s'agit de vendre les lots au mieux des intérêts des associés.

A l'issue de cette assemblée générale du 21 juin 2022, les associés de Rénovalor 2 pouvaient s'estimer relativement satisfaits : la liquidation allait pouvoir commencer sous le double contrôle d'une coliquidatrice, professionnelle de la gestion d'actifs immobiliers reconnue sur la place de Paris, et d'un conseil de surveillance expérimenté. Les opérations de cessions pourraient commencer, avec l'espoir pour les associés, de commencer à recevoir des parts de capital, une fois l'emprunt de 1 million d'euros de la SCPI remboursé.

2. Où en sommes-nous au 28 mars 2023

Hélas, rien ne s'est passé comme prévu.

2.1. Avant la réunion du conseil de surveillance du 17 novembre 2022

Pendant tout l'été, votre conseil de surveillance n'a pas été tenu informé de la façon dont allaient se mettre en œuvre les processus de mise en vente des appartements « candidats à la vente ». Pour mémoire, rappelons en simplifiant que, du fait des engagements fiscaux liés au régime Scellier intermédiaire, ne peuvent être vendus que les lots satisfaisant à la durée minimum de location de 12 ans.

Dans la perspective de la réunion du conseil qui avait été programmée pour le 17 novembre, nous avons contacté début octobre Madame François-Brazier qui nous a indiqué avoir un rendez-vous avec le coliquidateur Inter Gestion REIM le mardi 28 octobre, cette société n'étant pas disponible plus tôt.

Par la suite, il s'est avéré que le coliquidateur Inter Gestion REIM n'avait pas adressé de convocation à la réunion du 17 novembre à son homologue, Madame François-Brazier. C'est donc le conseil de surveillance lui-même qui l'a convoquée.

2.2. Les deux réunions du 17 novembre 2022

À 14h30, en préambule de notre réunion, la Société Inter Gestion REIM, coliquidateur, a déclaré estimer que la désignation en tant que coliquidateur de Madame François-Brazier n'était pas conforme. C'est la raison pour laquelle elle ne l'avait pas convoquée.

Dans ces conditions, les représentants d'Inter Gestion REIM n'étaient pas autorisés à siéger aux côtés de Madame François-Brazier, présente dans la salle.

Tout en désapprouvant la position d'Inter Gestion REIM, mais ne souhaitant pas, du fait de sa seule présence, entraver les travaux du conseil de surveillance, Madame François-Brazier a quitté la séance. Un nouvel horaire de réunion ayant été acté, le conseil s'est réuni à nouveau peu après, hors sa présence.

La Société Inter Gestion REIM, coliquidateur a confirmé qu'elle entendait contester en justice la validité des

résolutions non agréées. Par ailleurs, dans l'attente d'une décision de justice, elle ne mettra en vente aucun immeuble. Par conséquent, bien que la SCPI soit officiellement en liquidation, la société Inter Gestion REIM remettra en location les lots éventuellement prévus à la vente.

La Société Inter Gestion REIM nous a fait savoir qu'elle envisageait de contester les honoraires de cession alloués par l'assemblée générale. Le conseil de surveillance lui a alors rappelé que, dans la précédente rédaction des statuts, le taux exact de ces honoraires n'était pas explicitement déterminé. En effet, les statuts prévoyaient un taux « maximum » (sans plus de précision) de 5% HT. Le conseil, depuis plusieurs mois, demandait en vain que soit officiellement annoncé aux associés le taux réellement appliqué, dans la fourchette entre 0% HT et 5% HT.

La Société Inter Gestion REIM (coliquidateur) a indiqué que l'ARTICLE 17 des statuts n'a pas été supprimé suite à la mise en liquidation de la société et qu'à ce titre, la commission de gestion de 10,80% TTC des produits locatifs HT mentionnée dans cet article resterait applicable.

Le conseil de surveillance a fait acter au procès-verbal de la réunion que :

« compte tenu du fait que la Société Inter Gestion REIM (coliquidateur) a décidé de ne pas mettre en œuvre le processus de mise en vente des actifs qui seraient d'ores et déjà cessibles, elle agit à l'encontre de l'intérêt des associés. Il demande donc expressément à la Société Inter Gestion REIM (coliquidateur) de revenir sur cette décision et d'initier le processus de liquidation et de mettre en vente, dans les meilleures conditions, les lots éligibles à la cession. »

2.3. Depuis le 17 novembre 2022

Le 25 novembre 2022, Madame François-Brazier a adressé une lettre de démission à Inter Gestion REIM, nous laissant le soin d'en informer les associés de Rénovalor 2, ce que nous faisons ce jour.

Madame Danielle François-Brazier écrit notamment, à l'intention d'Inter Gestion REIM :

« Depuis ma désignation en qualité de coliquidateur (...), je me trouve dans une situation de blocage en raison de votre refus en bloc de la note de travail qui vous a été remise lors de notre rendez-vous du 18 octobre 2022, et de ma désignation, confirmée dans vos courriers recommandés du 4 novembre dernier me faisant part de votre opposition au vote des résolutions 18 et 19, approuvées à une très large majorité par les associés (...) SCPI qui ont également approuvés la mise en liquidation de leur SCPI.

Sans accès aux documents nécessaires à de saines décisions avec la Société de gestion désignée coliquidateur, et compte tenu de l'opposition ferme de votre part à ma désignation, je ne peux en pratique exercer la mission qui m'avait été confiée en assemblée générale extraordinaire.

En conséquence, je me vois dans l'obligation de présenter ma démission des fonctions de coliquidateur de la SCPI RENOVALOR 2 (...)

J'espère que cette démission apaisera vos relations avec les porteurs de parts (...) et que pour pourrez ainsi activer rapidement la liquidation de ces SCPI et de leurs actifs immobiliers, et ce dans les meilleurs délais et conditions, dans l'intérêt des porteurs de parts »

3. Regard sur l'activité de 2022 et perspectives de Rénovalor 2

Nous nous sommes réunis le 28 mars 2023 afin de prendre connaissance des données relatives à la totalité de l'exercice 2022 et de savoir comment le liquidateur, désormais unique, entendait procéder à la vente des premiers actifs ainsi qu'à la destination des fonds provenant de ces éventuelles cessions.

3.1. Activité

Pour ce qui est de l'année civile 2022, votre conseil a pris acte que les loyers appelés se sont élevés à 1 242 507 euros et qu'il y a une nette amélioration par rapport aux années précédentes des traditionnels ratios d'occupation :

TOP (taux d'occupation physique) 2022 : 92,98% (2021 : 85,39% ; 2020 : 84,31%)

TOF (taux d'occupation financier) 2022 : 92,76% (2021 : 86,24% ; 2020 : 81,39%)

Nous avons également relevé que le coût de la gestion locative par Nexity s'élève à un peu plus de 9% du montant des loyers appelés. Ceci s'explique, selon Inter Gestion REIM, par un fort turnover des locataires, la gestion des contentieux mais également par le fait que le montant de 126 502 euros payé à ce prestataire inclut également les frais de commercialisation. Une fois de plus, le Conseil est très réservé sur le sujet de la double facturation d'une commission sur les loyers par Inter Gestion REIM d'une part, et à Nexity d'autre part.

Le liquidateur propose de verser aux associés un dividende de 28 euros par part (240 620 euros en tout) et d'affecter 367 842 euros au report à nouveau. Le résultat fiscal présente pour sa part un déficit de 42 282 euros. L'imputation importante au report à nouveau s'explique par les frais de mise en liquidation (mise en copropriété des immeubles, etc.), mais surtout par l'échéance proche de l'emprunt d'un million d'euros que Rénovalor 2 devra rembourser en une seule fois le 5 octobre 2023.

3.2. Les contentieux en cours

Pour la énième fois, le conseil s'étonne que le contentieux entre Inter Gestion REIM et les membres du conseil de surveillance ne figure pas dans le rapport annuel du liquidateur. De plus le conseil a tenu à insister sur le fait que selon nous, c'est à Inter Gestion REIM de prendre en charge les frais liés à cette procédure et non la SCPI. Pour mémoire :

le Tribunal judiciaire a donné raison en première instance aux membres du conseil de surveillance ; Inter Gestion REIM a interjeté appel. À ce jour, aucune date d'audience n'a encore été fixée par la Cour d'appel de Paris.

Pour ce qui est des contentieux de Meaux et Cannes, nous vous invitons à prendre connaissance du rapport d'Inter Gestion REIM. Pour Meaux, la date de plaidoirie devant le Tribunal judiciaire de Paris est fixée au 2 février 2024. Dans le dossier de Cannes, le liquidateur tente juridiquement de mettre en cause le maître d'œuvre, en plus de la Société Azur & Déco.

3.3. Inter Gestion confirme lancer la SCPI dans un nouveau contentieux

Le président du conseil, par lettre du 24 février 2023 avait demandé au liquidateur s'il confirmait son intention, exprimée en novembre 2022, de ne céder aucun actif. En effet, le conseil avait protesté, estimant que commencer ces cessions, une fois accomplies les diverses obligations liées à la loi Scellier, était indispensable au respect du principe même des SCPI fiscales.

Selon nous, ne pas commencer à vendre les biens immobiliers cessibles va à l'encontre des intérêts des souscripteurs. Les 591 épargnants qui ont acquis des parts de Rénovalor 2 attendent qu'interviennent les premières ventes dès 2023, comme cela leur a été annoncé au fil des rapports annuels depuis 2009. Ils espèrent tous impatiemment – notamment ceux qui ont un crédit in fine à rembourser – que leur soient rapidement versés les premiers acomptes de liquidation.

À défaut de réponse par quelque voie que ce fut dans des délais raisonnables et courtois, Inter Gestion REIM nous a confirmé oralement le 28 mars que les cessions allaient effectivement démarrer.

En revanche, nous avons eu la confirmation qu'Inter Gestion REIM entendait lancer la SCPI dans un nouveau contentieux avec elle-même. Elle s'apprête en effet à assigner la SCPI en vue de demander au Tribunal de déclarer non opposables des résolutions non agréées votées lors de l'assemblée générale de juin 2022. Il nous a été précisé que la SCPI – donc, indirectement chacun d'entre les associés – aura à supporter les frais d'avocats pour la défense de Rénovalor 2.

3.4. La valorisation du patrimoine de la SCPI

Par décision d'assemblée générale, nous avons changé d'Expert immobilier l'année dernière. BPCE Expertise (plus connu sous son ancienne dénomination de Crédit Foncier Expertise) a réalisé ses expertises sur site, en tant que nouvel évaluateur. L'expertise de BPCE aboutit à une baisse globale de 2 millions d'euros de la valeur du patrimoine par rapport à l'estimation de BNP Paribas Real Estate Valuation. La valeur vénale du patrimoine est ainsi estimée à 38 840 000 euros, montant certes légèrement supérieur au prix de revient prévisionnel des immeubles mais aussi largement inférieur

au montant total initialement dépensé par les associés pour acquérir leurs parts.

Investir dans une SCPI implique des frais particulièrement élevés, chacun le sait. Mais l'espoir d'une revalorisation indirecte de la valeur des parts, par le biais des actifs immobiliers sous-jacents est également un pari fait par les souscripteurs. Or, si aujourd'hui le marché immobilier semble avoir atteint un plafond, il n'a cessé de monter depuis la création du patrimoine de votre SCPI.

Nous vous laissons en tirer vos conclusions.

3.5. Les premières cessions d'actifs

Les immeubles éligibles à la cession sont :

- Deux maisons situées rue des Aulnettes à Argenteuil
- Un appartement vacant situé à Asnières, rue des Champs.

La stratégie de cession des deux maisons d'Argenteuil et de l'appartement d'Asnières a été présentée lors de notre réunion du 28 mars 2023 ; le conseil de surveillance a pris acte des valeurs des prix mandat proposés par la société de gestion sur ces actifs à céder.

Le fruit de ces cessions sera en priorité affecté au remboursement de l'emprunt de 1 million d'euros à échéance octobre 2023.

4. Les projets de résolutions

Nous n'avons pas de commentaires particuliers sur les résolutions sauf sur la deuxième.

En effet, comme par le passé, nous vous invitons bien entendu à ne pas voter le quitus à un liquidateur qui, notamment, n'hésite pas à assigner la SCPI Rénovalor 2 dont il assure la gestion, au motif que l'assemblée générale des associés, organe souverain de la SCPI, a voté très majoritairement des résolutions non agréées.

Ironiquement, on pourrait se demander pourquoi le législateur, dans sa grande sagesse, a prévu la possibilité pour les épargnants en parts de SCPI de présenter des « résolutions non agréées » si la Société de gestion n'en a cure. La justice tranchera en son temps.

Un grand merci du soutien que vous apportez aux membres du conseil de surveillance. Nous faisons de notre mieux pour mettre au premier plan les intérêts patrimoniaux de tous nos coassociés. Si vous ne pouvez pas participer physiquement à l'assemblée générale à Paris, vous pouvez voter par correspondance sur chaque résolution ou donner pouvoir à un membre du conseil de surveillance en écrivant « **au président du conseil de surveillance ou à son représentant** ». **En revanche, si vous cochez la case « pouvoir au président », celui-ci sera alors légalement obligé de voter en faveur des résolutions proposées par la société de gestion et contre toutes les autres.**

Pour le conseil de surveillance

Serge Blanc

Président

Quelques numéros pour contacter les membres du conseil de surveillance par téléphone :

- 06 83 59 57 12
- 06 33 71 22 79
- 06 08 03 18 39
- 06 78 95 75 37
- 06 52 40 40 20
- 06 28 34 95 22

ou par e-mail : **cs.renovator2@gmail.com**

Achevé de rédiger et approuvé le 13 avril 2023

PROJETS DE RÉOLUTIONS

Assemblée générale 2023

Exercice clos le 31 décembre 2022



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et du rapport du conseil de surveillance, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, liquidateur, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance approuve les conclusions dudit rapport.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à 570 604 € fera l'objet des affectations suivantes :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022	570 604 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	38 066 €
Résultat à affecter au 31/12/2022	608 670 €
Dividende 2022 (règlement après approbation des comptes en juillet 2023)	240 828 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	367 842 €

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2022 à :

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	36 872 460 €	4 287,00 €
Valeur de réalisation	38 424 366 €	4 467,43 €
Valeur de reconstitution	47 257 532 €	5 494,42 €

Septième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion, fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2023 à 5000 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Huitième résolution

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

Résolutions à caractère extraordinaire

Neuvième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance décide de modifier l'ARTICLE 18 des statuts relatif au conseil de surveillance, afin de permettre aux membres qui participent aux réunions du conseil de surveillance d'y assister au moyen d'une conférence audiovisuelle.

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

« ARTICLE 18

CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

18.3 : Délibérations du conseil de surveillance

(...)

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

Sont réputés présents aux réunions du conseil de surveillance les membres qui y participent au moyen d'une conférence audiovisuelle permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

(...).»

Le reste de l'ARTICLE 18 demeure inchangé.

Dixième résolution

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

GLOSSAIRE

AGRÈMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

REPORT À NOUVEAU

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE RENDEMENT

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution : Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

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

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

SCPI fiscale à capital variable ou fixe :

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

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

