



SCPI
RÉSIDENTIEL
SCELLIER BBC

RAPPORT ANNUEL 2023

RENOGREEN

Sommaire

5	<u>Informations</u>
6	<u>Panorama</u>
7	<u>Chiffres clés</u>
8	<u>Rapport de la Société de gestion, Liquidateur</u>
20	<u>Les comptes au 31 décembre 2023</u>
24	<u>Annexes financières</u>
30	<u>Rapports du Commissaire aux comptes</u>
34	<u>Rapport du conseil de surveillance</u>
38	<u>Projets de résolutions</u>
40	<u>Glossaire</u>

Informations

SCPI
RÉSIDENTIEL
SCELLIER BBC

Caractéristiques

SCPI Renogreen

Société civile de placement immobilier
en liquidation

2, rue de la Paix - 75002 Paris

Tel : 01.43.12.52.52

RCS Paris 532 762 887

Visa AMF n° 11-13 du 17 juin 2011

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 120000008 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 : GBA AUDIT ET FINANCE, domiciliée : 10, rue du Docteur Finlay - 75015 Paris, représentée par Monsieur Xavier Lecaron - Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Suppléant : SEREC Audit - 70bis rue Mademoiselle - 75015 PARIS

Les Commissaires aux comptes titulaire et suppléant ont été nommés par l'assemblée générale mixte du 15 juin 2023 pour une durée de six exercices expirant le jour de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale mixte du 30 juin 2020. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Conseil de surveillance

Monsieur Serge Blanc, Monsieur Michel Cattin (Président), Monsieur Fabrice Capow, Monsieur Guillaume Delbecq (Vice-président), Monsieur Daniel Leroy, Monsieur Georges Pupier et la SCI de l'ASNEE (représentée par Monsieur Henri Tiessen).

Les membres du conseil de surveillance ont été nommés par l'assemblée générale du 30 juin 2021.

Conformément à l'assemblée générale du 23 juin 2022, le mandat des membres du conseil de surveillance prendra fin à l'achèvement de la liquidation de la société.

Panorama

| 2023 :



La crise immobilière déclenchée par la hausse brutale des taux d'intérêt survenue en 2022 a mis hors-jeu nombre de candidats à l'acquisition désolvabilisés par la rapide remontée des taux d'emprunt.

Une seule donnée suffit pour en mesurer l'impact, celle des ventes dans l'ancien dont les volumes ont chuté de 240 000 unités entre 2022 et 2023, mettant en difficulté toute la filière professionnelle du secteur, agents immobiliers, notaires et promoteurs.

Dans un marché qui s'est figé, les prix ont bougé à la baisse avec des corrections plus ou moins marquées selon les régions, l'importance des villes, la qualité recherchée des quartiers et le niveau des hausses des années passées.

Selon une étude des notaires, les prix en Île-de-France ont reculé de 6,8% dans l'ancien en 2023. À Paris, la baisse aura atteint 4,8%, faisant redescendre le prix moyen de la capitale en dessous de la barre des 10 000 euros le m² qu'elle avait franchi en 2019.

L'orientation à la baisse des prix de l'immobilier résidentiel risque malheureusement de se poursuivre en 2024 tant que vendeurs et acheteurs ne seront pas parvenus à un équilibre de marché auquel pourrait contribuer pour sa part une détente des taux d'intérêt.

Gilbert Rodriguez

Président-directeur général

Chiffres clés

SCPI
RÉSIDENTIEL
SCELLIER BBC



Surface

répartis sur 6 immeubles

2 672 m²



Capitalisation*

12,17 M€



Associés*

292



Valeur de réalisation

par part

888,17 €



Distribution

par part

11 €

Rapport de la Société de gestion, Liquidateur



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Au 31 décembre 2023, le capital de Renogreen se répartit entre 292 associés qui détiennent 15 216 parts pour un capital social de 12 172 800 € (hors prime d'émission), soit 15 117 015 € prime d'émission incluse.

La capitalisation s'élève à 15 216 000 € (calculée sur la base du dernier prix de souscription).

La souscription au capital de la SCPI est fermée depuis le 1^{er} janvier 2013.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2019	12 172 800 €	15 216	290
2020	12 172 800 €	15 216	290
2021	12 172 800 €	15 216	292
2022	12 172 800 €	15 216	292
2023	12 172 800 €	15 216	292

Marché des parts

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Il est précisé qu'aucune demande de cession ou de retrait n'a été inscrite sur le registre de la société au cours des 5 dernières années.

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.

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)	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 €)
2019	Néant	-	-	-	-	-	-
2020	Néant	-	-	-	-	-	-
2021	Néant	-	-	-	-	-	-
2022	Néant	-	-	-	-	-	-
2023	Néant	-	-	-	-	-	-

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2023 :

VILLES	DÉPARTEMENTS	ADRESSE
ALFORTVILLE	94	1 à 5, rue Alsace Lorraine
ARGENTEUIL	95	60, boulevard Héloïse
BRÉTIGNY-SUR-ORGE	91	43, avenue Lucien Clause
COURBEVOIE	92	16bis, rue de Bezons
FRANCONVILLE	95	85 à 85Ter, rue de la Station
VALLAURIS	83	101, avenue Jean Moulin

Il est exclusivement composé d'immeubles entiers et de lots de copropriété d'habitation répartis sur six adresses.

Liquidation du patrimoine

La Société de gestion, liquidateur, en collaboration avec le conseil de surveillance, a établi une stratégie de liquidation, l'objectif étant de commencer à vendre le patrimoine tout en garantissant les revenus nécessaires à la bonne gestion de la SCPI. La priorité sera donnée aux ventes à la découpe lot par lot, permettant de tirer les prix de cession au plus haut. Cependant, les possibilités de vente en bloc seront également envisagées sous réserves qu'elles soient cohérentes avec les intérêts de la SCPI. La Société de gestion, liquidateur, a présenté au conseil de surveillance la grille de prix de vente qui sera prise en compte lors de la rédaction des mandats avec les agences locales.

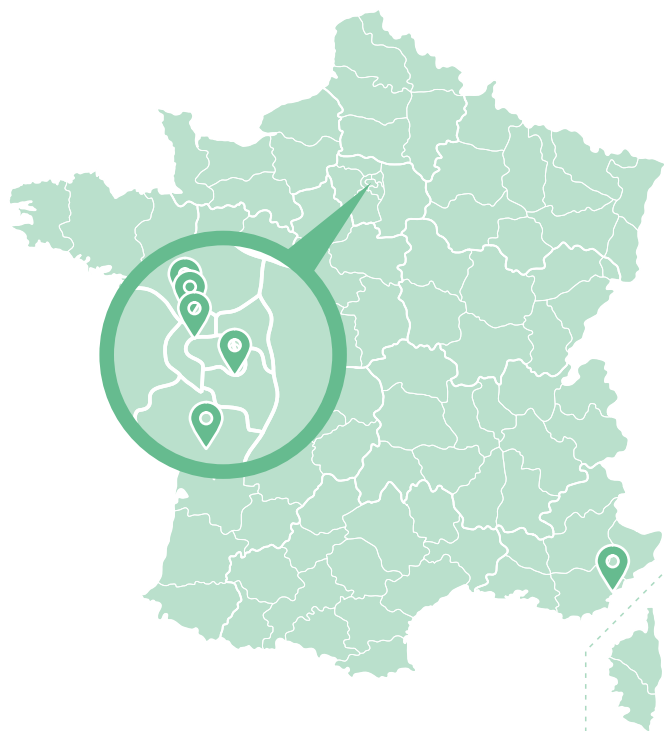
Les fonds issus des ventes seront versés sous formes d'acomptes de liquidation aux associés.

En 2023, huit mandats de vente ont été conclus pour la commercialisation de quatre appartements à Franconville, deux à Brétigny-sur-Orge, un à Argenteuil et un à Vallauris. Cependant, aucune vente n'a été finalisée durant cette période.

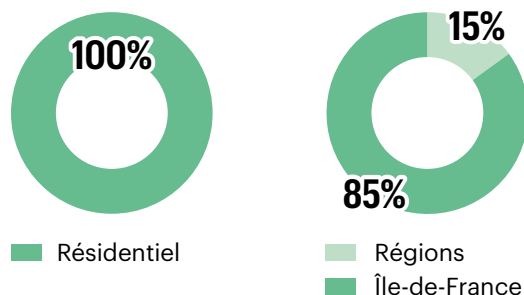
Ci-dessous la liste des immeubles mis en vente :

VILLES	ADRESSE	ÉTAT LOCATAIRE	LOTS	SURFACE CARREZ (M²)
FRANCONVILLE	85, rue de la Station	Vacant	250	76,97
FRANCONVILLE	85, rue de la Station	Vacant	1	74,27
FRANCONVILLE	85, rue de la Station	Vacant	14	63,59
FRANCONVILLE	85, rue de la Station	Vacant	340	66,73
BRETIGNY	43, avenue Lucien Clause	Vacant	15	78,40
BRETIGNY	43, avenue Lucien Clause	Vacant	2	61,64
ARGENTEUIL	60, boulevard Heloise	Vacant	15	70,71
VALLAURIS	101, avenue Jean Moulin	Vacant	195	67,40

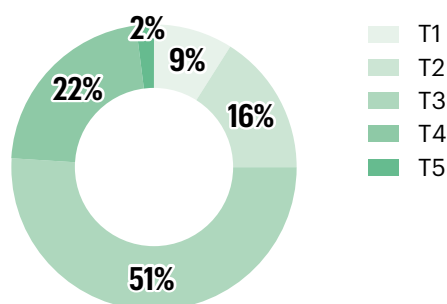
Répartition géographique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale et en % du patrimoine



Répartition du patrimoine par typologie de logements



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2023, la SCPI a appelé 376 314 € au titre des loyers contre 457 603€ en 2022. Cette diminution est directement attribuable à la liquidation d'une partie du patrimoine.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a confié un mandat à Nexity Property Management et a réglé au titre de celui-ci des honoraires qui se sont élevés à 25 484 € au titre de l'année 2023, soit :

- 2 600 € d'honoraires de commercialisation ;
- 1 770 € d'honoraires d'états des lieux ;
- 21 114 € au titre de la gestion administrative et technique.

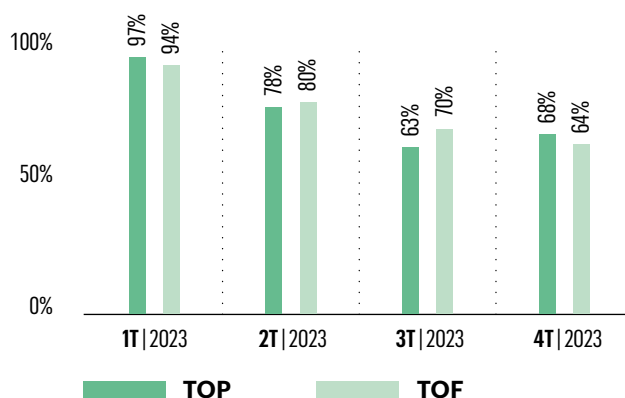
Les indicateurs de performance

L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul des indicateurs de performance commune aux SCPI, 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 (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

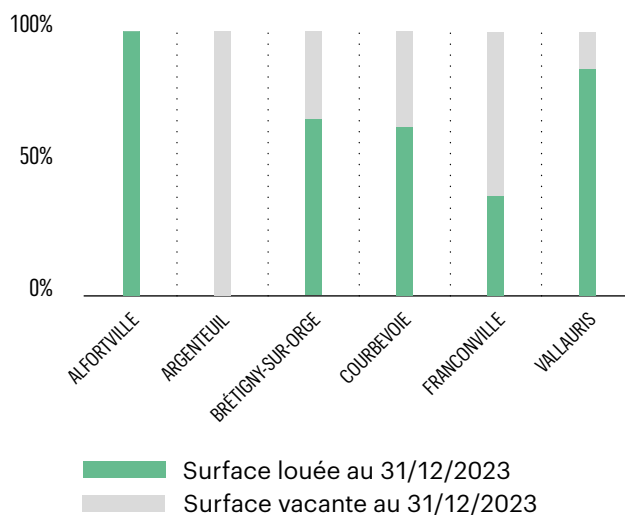
Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2023



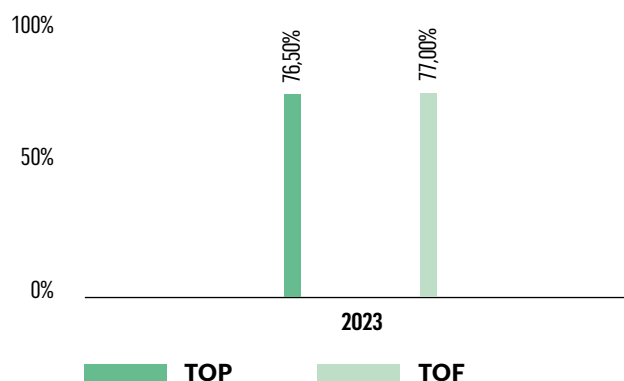
La baisse des indicateurs de performance est directement attribuable à la mise en liquidation du patrimoine vacant.

État locatif

Le graphique ci-dessous récapitule la situation locative des immeubles au 31 décembre 2023 :



Taux d'occupation physique et financier annuel



Le TOF annuel est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

Le TOP annuel est la moyenne arithmétique des 4 TOP calculés dans l'année.

La totalité des biens immobiliers composant le portefeuille de la SCPI est louée, à l'exception de certains lots qui sont en phase de commercialisation.

Contentieux en cours

Contentieux locatifs

Les actions contentieuses à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une provision pour créances douteuses de 51 381 € à la clôture de l'exercice 2023.

Rappel de la règle comptable :

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

Autres contentieux

Le 25 avril 2023, Inter Gestion REIM a assigné la SCPI devant le Tribunal Judiciaire de Paris aux fins de :

- Déclarer inopposable à son égard la modification apportée à l'article 29 alinéa 3 des statuts de la SCPI RENOGREEN par l'AGM du 23/06/22, qui a pour effet de ramener le taux de la commission du ou des liquidateur(s) sur chaque cession constatée par acte authentique de 5% hors taxes du produit net de tous frais à 1,75% du produit net de tous frais (y compris l'impôt de plus-value) ;
- Déclarer inopposable à son égard la modification apportée à l'article 17 des statuts de la SCPI par l'AGM du 23/06/22, qui a pour effet d'intégrer une commission de cessions partielle d'actifs immobiliers avant l'ouverture de la liquidation à hauteur de 1,50% HT du produit net de tous frais (y compris l'impôt de plus-value) de chaque cession constatée par acte authentique ;
- Déclarer inopposable à son égard la modification apportée à l'article 29 des statuts de la SCPI par l'AGM du 23/06/22, qui a pour effet d'intégrer pendant la période précédant les cessions d'immeubles une commission pour l'administration et la gestion du patrimoine de la société équivalant à celle prévue à l'article 17 des statuts, soit 10,80% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés ;
- Déclarer inopposable à son égard le maintien en fonction du conseil de surveillance jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la SCPI ;
- Condamner la SCPI à lui verser la somme de 10 000 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- La condamner aux dépens.

La procédure de mise en état est en cours.

Provision pour gros entretien

Selon le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, le provisionnement pour gros entretien est réalisé sur la 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 s'élève à 52 759 € au 31 décembre 2023.

Immobilisation financière

La Société de gestion, liquidateur, a souscrit pour le compte de la SCPI Renogreen et dans le but de placer sa trésorerie disponible, 388 parts de la SCPI CRISTAL Rente au prix de 419 459 € frais de souscription inclus. La souscription a été enregistrée le 29 septembre 2016, fixant le point de départ du délai de jouissance desdites parts au 1^{er} mars 2017.

Depuis le 1^{er} août 2022, le prix de la part de la SCPI CRISTAL Rente a été porté à 225 € hors frais de souscription afin de rendre la SCPI plus accessible. Le nombre de parts des associés existants a donc été multiplié par cinq. La SCPI Renogreen possède désormais 1 940 parts ayant une valeur de retrait de 436 500 €.

À titre d'information, les dividendes perçus pour l'année 2023 s'élèvent à 29 618 €.

Placement compte à terme

La Société de gestion a ouvert, pour le compte de la SCPI RENOGREEN, un compte à terme auprès de la BNP Paribas pour y bloquer la somme de 231 500€, productive d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 3,59%, à compter du 16 mai 2023 jusqu'au 16 mai 2024.

Le 31 juillet 2023, un retrait anticipé de 131 500€ a été effectué sur le compte de la SCPI. Ce retrait a généré des intérêts à hauteur de 745,86 € bruts.

Au 31 décembre 2023, les intérêts dus au titre des sommes placées restantes de 100 000€ s'élèvent à 2 262 € bruts.

PRÉSENTATION DES COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de l'exercice 2023 s'élève à 186 599 €.
L'exercice 2023 fait apparaître un bénéfice comptable de 195 795 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2023	195 795 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	78 708 €
Résultat à affecter au 31/12/2023	274 503 €
Dividende 2023 (règlement après approbation des comptes en juillet 2024)	167 376 €
Affectation du solde au report à nouveau	107 127 €

Distribution du résultat au titre de l'exercice 2023

La Société de gestion, liquidateur, procédera au versement des dividendes au titre de l'exercice 2023 en juillet 2024 après approbation de comptes à hauteur de 167 376 €, soit un montant de 11 € par part.

Montant des réductions d'impôts

La SCPI Renogreen est soumise au régime fiscal du Scellier label BBC. Suivant la date de validation des souscriptions, la SCPI est soumise à la réglementation issue de la loi de finances 2011 ou de la loi de finances 2012.

Pour les souscriptions réalisées en 2011, 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 22%, répartie sur 9 ans soit pour une part à 1 000 €, une réduction globale de 220 €, et 24,44 € de réduction annuelle par part pendant 9 ans.

Pour les souscriptions qui sont réalisées en 2012, 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 13%, répartie sur 9 ans soit pour une part à 1 000 €, une réduction globale de 130 € et 14,44 € de réduction annuelle par part pendant 9 ans.

ANNÉE	%	MONTANT	PRIX DE REVIENT D'UNE PART
n à n+9	2,44%	24,44 €	220 €
n+10 à n+12	1,44%	14,44 €	130 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2023, l'estimation du patrimoine immobilier issue des expertises annuelles de BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est élevée à 12 860 000 €.

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 comparable 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.14-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	IMMEUBLES	M² HAB	PRIX DE REVIENT FINAL AU 31/12/23	EXPERTISE H.D AU 31/12/23
ALFORTVILLE	1 à 5, rue Alsace Lorraine	507,21	3 371 903 €	3 280 000 €
ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse	137,11	484 121 €	490 000 €
BRÉTIGNY-SUR-ORGE	43, avenue Lucien Clause	422,74	1 514 940 €	1 460 000 €
COURBEVOIE	16bis, rue de Bezons	343,51	2 376 814 €	2 430 000 €
FRANCONVILLE	85 à 85Ter, rue de la Station	789,57	2 923 563 €	3 360 000 €
VALLAURIS	101, avenue Jean Moulin	472,00	1 910 660 €	1 840 000 €
TOTAUX		2 672,14	12 582 001 €	12 860 000 €

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 (article L.214-109 du Code Monétaire et Financier (CMF)).

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 (article R.214-109 du CMF).

La Société de gestion, liquidateur, précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'Expert à 6,90%.

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	13 219 287 €	868,78 €
Valeur de réalisation	13 514 326 €	888,17 €
Valeur de reconstitution	16 612 406 €	1 091,77 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2019		2020		2021		2022		2023	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	15 216	-	15 216	-	15 216	-	15 216	-	15 216	-
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	36,55 €	96%	35,12 €	96%	32,90 €	95%	38,31 €	95%	35,10 €	94%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	1,53 €	4%	1,43 €	4%	1,62 €	5%	1,57 €	4%	2,14 €	6%
Produits divers	-	-	0,00 €	-	0,28 €	1%	0,58 €	1%	0,19 €	1%
TOTAL DES REVENUS	38,08 €	100%	36,55 €	100%	34,80 €	100%	40,46 €	100%	37,43 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	14,07 €	37%	14,43 €	39%	17,62 €	51%	16,78 €	41%	17,75 €	72%
Autres frais de gestion	5,74 €	15%	6,23 €	17%	5,30 €	15%	5,90 €	15%	6,16 €	25%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	19,80 €	52%	20,66 €	56%	22,92 €	66%	22,68 €	56%	23,90 €	97%
Amortissements nets(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes(2)	-	-	0,25 €	1%	0,72 €	2%	1,13 €	2%	0,66 €	3%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	0,25 €	1%	0,72 €	2%	1,13 €	2%	0,66 €	3%
TOTAL DES CHARGES	15,41 €	56,68%	20,91 €	57%	23,64 €	68%	23,81 €	59%	24,57 €	66%
RÉSULTAT COURANT	18,28 €	-	15,64 €	-	11,16 €	-	16,64 €	-	12,87 €	-
Variation report à nouveau	14,85 €	-	18,28 €	-	15,64 €	-	0,15 €	-	5,17 €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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

Rappel : Les parts de la SCPI ne font plus l'objet d'une offre au public depuis le 1^{er} janvier 2013.

Le prix de souscription s'élevait à 1 000 € prime d'émission incluse.

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
2019	1 000 €	904,73 €	3,03%	3,35%	1,80%	1,99%
2020	1 000 €	901,81 €	3,06%	3,39%	1,60%	1,77%
2021	1 000 €	898,28 €	2,99%	3,33%	1,10%	1,22%
2022	1 000 €	905,00 €	3,01%	3,32%	1,20%	1,33%
2023	1 000 €	888,17 €	2,47%	2,78%	1,10%	1,24%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} 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 part rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part 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 2024 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, liquidateur, étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions

visées par l'article L.214 -106 du Code Monétaire et Financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2023 à 44 115 € TTI au titre de l'administration de la société.

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

Les membres du conseil de surveillance ont souhaité augmenter le montant annuel et global des jetons de présence à 5 000 € lors de l'assemblée générale mixte du 15 juin 2023.

La résolution relative à la fixation du montant des jetons de présence a été approuvée. Le montant des jetons de présence reversé au titre de l'exercice 2023 s'élève à 5 000 €.

L'assemblée générale se prononcera sur le montant de l'indemnisation des membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2024.

Au titre de l'exercice, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement de frais pour un montant de 3 725 € TTC.

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 de 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 34 salariés, s'est élevé à la somme de 1 695 850 € sur l'exercice 2023.

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

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 2023



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	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	-	-	-	-
Habitations	12 582 002 €	12 860 000 €	12 582 002 €	13 130 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Habitations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	(52 759) €	(52 759) €	(42 657) €	(42 657) €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	12 529 243 €	12 807 241 €	12 539 345 €	13 087 343 €
Immobilisations financières non contrôlées	419 459 €	436 500 €	419 459 €	436 500 €
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 DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	419 459 €	436 500 €	419 459 €	436 500 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
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	122 824 €	122 824 €	85 356 €	85 356 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(51 381) €	(51 381) €	(54 287) €	(54 287) €
Autres créances	189 059 €	189 059 €	89 905 €	89 905 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	(12 210) €	(12 210) €	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	100 000 €	100 000 €	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	51 030 €	51 030 €	243 251 €	243 251 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	399 321 €	399 321 €	364 225 €	364 225 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	108 €	108 €	-	-
Dettes d'exploitation				
Cautions locataires	30 369 €	30 369 €	39 828 €	39 828 €
Dettes fournisseurs	86 164 €	86 164 €	68 129 €	68 129 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	12 096 €	12 096 €	8 988 €	8 988 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	128 737 €	128 737 €	116 945 €	116 945 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	13 219 287 €	-	13 206 084 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	13 514 326 €	-	13 771 123 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	12 172 800 €	-	-	12 172 800 €
Capital social de constitution	12 172 800 €	-	-	12 172 800 €
Primes d'émission	771 985 €	-	-	771 985 €
Primes d'émission	2 944 215 €	-	-	2 944 215 €
Prélèvements sur primes d'émission	(2 172 231) €	-	-	(2 172 231) €
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	8 041 €	70 667 €	-	78 708 €
Résultat de l'exercice	253 259 €	(253 259) €	195 795 €	195 795 €
Acomptes sur distribution	-	182 592 €	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	13 206 084 €	-	195 795 €	13 219 287 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Loyers	376 314 €	457 603 €
Charges facturées	157 712 €	125 303 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	1 825 €	19 198 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	535 851 €	602 104 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	149 019 €	124 595 €
Travaux de gros entretien	8 576 €	19 198 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	31 732 €	11 259 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	11 927 €	34 855 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	80 705 €	100 346 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	281 959 €	290 253 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	253 892 €	311 852 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	47 €	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	8 761 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 906 €	52 742 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	2 953 €	61 504 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	44 115 €	58 306 €
Charges d'exploitation de la société	37 352 €	31 434 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	54 287 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	81 466 €	144 027 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(78 513) €	(82 523) €
Dividendes des participations non contrôlées	29 618 €	23 930 €
Produits d'intérêts des VMP	3 008 €	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	32 626 €	23 930 €
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	-	-
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	32 626 €	23 930 €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	12 210 €	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	12 210 €	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	(12 210) €	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	195 795 €	253 258 €

Annexes financières



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2023 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.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes.

Compte tenu de la décision de l'assemblée générale mixte du 23 juin 2022 de prononcer la dissolution de la société et par conséquent sa mise en liquidation en date du 29 juillet 2022, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2023 sont établis en valeur liquidative.

2. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant
- À la méthode du coût historique dans la colonne « valeur bilantielle » de l'état du patrimoine : 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

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 s'élève à 52 759 € au 31 décembre 2023.

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 de gestion 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 51 381 € 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. Méthode d'évaluation du patrimoine d'immeubles locatifs

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives. Dans le cadre de l'établissement des comptes en valeur liquidative (cf. point 1), il est considéré que la valeur bilantielle des immeubles doit être dépréciée si une perte est attendue de leur future cession. Ainsi, une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur bilantielle du patrimoine immobilier est inférieure à la valeur actuelle vénale déterminée par l'expert immobilier indépendant ; cette provision étant alors constatée par imputation directe sur les capitaux propres. La valeur bilantielle du patrimoine immobilier étant inférieure à la valeur actuelle vénale déterminée par l'expert immobilier indépendant, il n'a pas été comptabilisé de provision au 31 décembre 2023.

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 BNP Paribas Real Estate Valuation France nommé en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

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 2023 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 2023 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 12 860 000 €.

10. Immobilisation financière

La Société de gestion, liquidateur, a souscrit pour le compte de la SCPI Renogreen et dans le but de placer sa trésorerie

disponible, 388 parts de la SCPI CRISTAL Rente au prix de 419 459 € frais de souscription inclus. La souscription a été enregistrée le 29 septembre 2016, fixant le point de départ du délai de jouissance desdites parts au 1^{er} mars 2017.

Depuis le 1^{er} août 2022, le prix de la part de la SCPI CRISTAL Rente a été porté à 225 € hors frais de souscription afin de rendre la SCPI plus accessible. Le nombre de parts des associés existants a donc été multiplié par cinq. La SCPI Renogreen possède désormais 1 940 parts ayant une valeur de retrait de 436 500 €.

11. Impact post clôture

Néant.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023
Immobilisations locatives	12 582 002 €	-	-	12 582 002 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	12 582 002 €	-	-	12 582 002 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	419 459 €	-	-	419 459 €
TOTAL	13 001 461 €	-	-	13 001 461 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022	MOUVEMENTS 2023	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023
2012	COURBEVOIE	16bis, rue de Bezons (Lot 22/42)	796 050 €	88 450 €	-	884 500 €	-	884 500 €
2012	COURBEVOIE	16bis, rue de Bezons (Lot 55/11/78/12)	1 270 080 €	159 236 €	-	1 429 316 €	-	1 429 316 €
2012	FRANCONVILLE	85 à 85ter, rue de la Station (VEB0)	1 042 963 €	20 520 €	-	1 063 483 €	-	1 063 483 €
2012	BRETIGNY-SUR-ORGE	43, avenue Lucien Clause	1 456 013 €	58 927 €	-	1 514 940 €	-	1 514 940 €
2013	ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse	467 772 €	16 349 €	-	484 121 €	-	484 121 €
2013	FRANCONVILLE	85 à 85ter, Rue de la Station (VEB2)	1 822 880 €	37 200 €	-	1 860 080 €	-	1 860 080 €
2013	VALLAURIS	101, avenue Jean Moulin	1 884 000 €	26 660 €	-	1 910 660 €	-	1 910 660 €
2014	ALFORTVILLE	1 à 5, rue Alsace Lorraine	1 350 000 €	2 021 903 €	-	3 371 903 €	-	3 371 903 €
2015	COURBEVOIE	16bis, rue de Bezons (Parking)	62 998 €	-	-	62 998 €	-	62 998 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			10 152 756 €	2 429 245 €	-	12 582 002 €	-	12 582 002 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2022	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	15 117 015 €	-	15 117 015 €
Emprunts	-	-	-
Achat d'immeubles	(12 582 002) €	-	(12 582 002) €
Achat d'immobilisations financières	(419 459) €	-	(419 459) €
Prélèvements sur prime d'émission	(2 172 231) €	-	(2 172 231) €
Commission de souscription & recherche d'investissement	(2 003 607) €	-	(2 003 607) €
Frais d'acquisition (non récup.)	(167 355) €	-	(167 355) €
Frais de constitution	(1 269) €	-	(1 269) €
RAN	8 041 €	70 667 €	78 708 €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(48 636) €	70 667 €	22 031 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2023	31/12/2022	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	13 272 046 €	13 248 742 €	23 304 €
Actif immobilisé	13 001 461 €	13 001 461 €	-
FONDS DE ROULEMENT	270 585 €	247 281 €	23 304 €
Capitaux circulants			
Clients	71 443 €	31 069 €	40 374 €
Autres créances	176 849 €	89 905 €	86 944 €
BESOINS D'EXPLOITATION	248 292 €	120 974 €	127 318 €
Fournisseurs	86 164 €	68 129 €	18 035 €
Autres dettes	42 573 €	48 816 €	(6 243) €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	128 737 €	116 945 €	11 792 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	119 555 €	4 029 €	115 526 €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	151 030 €	243 252 €	(92 222) €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 269 €	-	-	1 269 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	1 269 €	-	-	1 269 €
Provisions pour gros entretien	42 657 €	11 927 €	1 825 €	52 759 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	42 657 €	11 927 €	1 825 €	52 759 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	54 287 €	-	2 906 €	51 381 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	54 287 €	-	2 906 €	51 381 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	98 213 €	11 927 €	4 731 €	105 409 €

Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	25 152 €	-	(23 327) €	-	1 825 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	10 906 €	-	28 053 €	-	-	38 959 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	4 200 €	-	3 800 €	-	-	8 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	2 400 €	-	3 000 €	-	-	5 400 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	400 €	-	-	400 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	42 657 €		11 927 €		1 825 €	52 759 €

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2023



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale,

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 RENOGREEN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » au point 9 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs

valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par le liquidateur sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par le liquidateur et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues par l'expert immobilier indépendant pour déterminer les valeurs actuelles.

Comme indiqué dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » au point 8 de l'annexe relatif à l'établissement des comptes annuels en valeurs liquidatives, la valeur bilantielle du patrimoine immobilier est comparée à la valeur actuelle vénale déterminée par l'expert immobilier indépendant et, le cas échéant, une provision pour dépréciation est comptabilisée, par imputation directe sur les capitaux propres, pour ramener la valeur bilantielle à la valeur actuelle vénale.

Vérifications spécifiques

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 le liquidateur et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités du liquidateur relatives aux comptes annuels

Il appartient au liquidateur 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 au liquidateur 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 le liquidateur.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.821-55 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.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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.

Paris, le 22 avril 2024

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

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

À l'assemblée générale,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

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.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Avec la société Inter Gestion REIM

Commission de gestion

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM pour l'administration de la société et la gestion de son patrimoine, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et les produits financiers nets.

Le taux de rémunération est fixé à 10,80% TTC de la base ci-dessus, dont 8,40% TTI au titre de la gestion administrative et 2,00% hors taxes, soit 2,40% TTC au titre de la gestion des immeubles.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2023, un montant de 44 115 euros.

Commission de gestion de trésorerie

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM pour la gestion de la trésorerie en attente des investissements une commission assise sur les produits financiers nets.

Le taux de rémunération est fixé à 14,40 % TTI de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2023.

Fait à Paris, le 22 avril 2024,

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier Lecaron

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2024



Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, nous vous présentons le rapport du Conseil de Surveillance relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2023.

Durant l'année 2023, votre Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises, les 15 Mars, 15 Juin et 23 Novembre 2023, en présence des représentants de la Société de gestion et, selon les réunions, du Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, au cours de notre réunion du 19 Mars 2024, la Société de gestion a présenté au Conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2023 ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine. Cette séance a donc été plus particulièrement consacrée à l'examen du projet des

comptes sociaux sur lesquels les associés seront appelés à statuer en Assemblée générale ordinaire.

Enfin, le Commissaire aux comptes nous a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires et ont répondu à toutes nos questions.

Faits marquants de l'exercice 2023

Tout d'abord, en préambule, votre Conseil de surveillance tient à vous faire un bref rappel des principales décisions relatives à la dernière Assemblée Générale de notre SCPI en date du 15 Juin 2023.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées par la Société de gestion ont été adoptées à la majorité ;

Toutes les résolutions à caractère extraordinaire présentées par la Société de gestion ont été adoptées à la majorité ;

Par ailleurs et conformément aux résolutions à caractère extraordinaire adoptées à l'AG du 23 Juin 2022, la Société de gestion nous a présenté au cours de notre réunion du 15 Mars 2023, la première phase de mise en vente de notre patrimoine.

En respectant scrupuleusement la réglementation fiscale liée à la détention des immeubles dans le cadre du résidentiel SCCELLIER BBC, les appartements vacants seront désormais proposés à la vente notamment auprès des agences locales ou autres sur la base d'une mise en vente calculée sur une méthode par comparaison des références de transactions effectuées sur un marché immobilier comparable.

Ce processus de calcul aboutit à un prix net vendeur traduisant en Euros/m² la valeur du bien. Cette grille de prix intègre donc un prix mandat délivré au commercialisateur, un prix cible (objectif de vente) et un prix plancher en dessous duquel la Société de gestion ne souhaite pas finaliser l'acte de vente.

Cette stratégie de liquidation définie par la Société de gestion en collaboration avec votre Conseil de surveillance consiste donc à proposer à la vente des appartements disponibles dans une configuration de vente à la découpe lot par lot afin d'optimiser le prix de cession de nos immeubles.

Nous vous informons également qu'en date du 25 Avril 2023, la Direction d'InterGestion REIM a assigné la SCPI Rénogreen devant le Tribunal Judiciaire de Paris afin

de solliciter de celui-ci l'innoposabilité de l'ensemble des résolutions non agréées par la Société de gestion à l'AG du 23 Juin 2022 et approuvées dans une grande majorité par les associés. Votre Conseil de surveillance déplore cette remise en cause du vote des associés.

Nous notons également qu'aucune transaction de vente d'appartements vacants n'a été réalisée et conclue par la Société de gestion au cours de l'exercice 2023.

Capital et Marché des parts

Pour rappel, notre SCPI est fermée à la souscription depuis le 1^{er} janvier 2013 et nous n'avons constaté aucune variation du capital social ; le marché des parts étant resté nul, sans aucune part en attente de cession.

Nous développerons donc assez brièvement ce paragraphe, notre rapport venant en complément de celui de la Société de gestion qui nous paraît suffisamment détaillé.

Au 31 Décembre 2023, aucune demande de retrait ou de cession de parts n'était inscrite sur les registres de la Société. Néanmoins, nous vous rappelons que le patrimoine de la SCPI est composé de 6 immeubles, représentant un ensemble de 45 appartements répartis sur la totalité du parc pour une surface totale de 2 672 m².

Au 31 décembre 2023, le capital se répartit en 15 216 parts détenues par 292 associés pour un capital social de 12 172 800 Euros (hors prime d'émission) soit 15 117 015 Euros (prime d'émission incluse).

La capitalisation de Rénogreen s'élève donc à 15 216 000 Euros calculée sur la base du dernier prix de souscription.

Patrimoine Immobilier

Nous avons pris connaissance de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2023 réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France, laquelle s'élève à 12 860 000 Euros (hors droits). Globalement, nous constatons une baisse de 2% par rapport à l'évaluation en date du 31 décembre 2022. Néanmoins, nous observons des disparités au niveau des valeurs d'expertise : la plupart de ces dites valeurs sont très proches du prix de revient final de nos immeubles mais seul le site de Franconville enregistre un écart favorable de + 15% par rapport à son prix de revient.

L'activité locative et les revenus de SCPI

Lors de chacune de nos réunions, nous procédons avec la Société de la gestion à un examen approfondi de la situation locative.

Tout d'abord, nous nous référons à deux critères essentiels de performance dont le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé à hauteur de 76,50% en moyenne sur l'exercice 2023 et le Taux d'Occupation Financier (TOF) calculé à hauteur de 77,00% en moyenne sur l'année 2023. Ces taux sont en baisse par rapport à l'exercice 2022 mais ils s'expliquent par la présence d'un certain nombre d'appartements vacants en vue de leur vente. Toutefois, avec le processus de mise en vente progressive de notre patrimoine au cours des prochains exercices et donc de la non-relocation des appartements disponibles, ces deux indices vont de nouveau baisser.

Concernant le chapitre des contentieux, votre Conseil de surveillance reste très attentif auprès de la Société de gestion sur tous les dossiers et procédures liées au retard de paiement de loyers. Sur l'exercice 2023, une provision pour créances douteuses de 51 381 Euros a été affectée et traduite dans le compte d'exploitation 2023 au niveau du bilan.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2023, le montant total des loyers appelés se situe à 376 314 Euros contre 457 603 Euros en 2022. Cette diminution est directement attribuable à un certain nombre d'appartements vacants en prélude à leur vente.

Concernant le poste des charges afférentes à la SCPI, nous vous faisons part des principaux éléments chiffrés suivants : (éléments fournis par la Société de gestion)

- 44 115 Euros TTI au titre des honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la SCPI
- 25 484 Euros TTC au titre des honoraires versés à la Société Nexity pour la gestion administrative, technique et comptable des immeubles mais également au titre de la location ou de la relocation des immeubles.
- 47 387 Euros au titre des taxes Foncières appelées en 2023 sur l'ensemble du patrimoine immobilier.

- 2 496 Euros au titre des honoraires de vérification comptable versés à Inter-Gestion Groupe

Enfin, votre Conseil de surveillance a pris bonne note que la provision pour gros entretiens (PGE) s'est élevée à 52 759 Euros au titre de l'exercice 2023.

Ainsi, le résultat net de l'exercice 2023 fait apparaître un bénéfice comptable de 195 795 Euros soit 12,86 Euros / part. Ce résultat traduit une rentabilité de l'ordre de 1,28% ramené au prix d'acquisition de la part.

Valeur de la part et Marché secondaire

Au cours de notre réunion du 15 mars 2024, votre Conseil de surveillance a pris connaissance des différentes valeurs communiquées par la Société de gestion : valeur comptable, valeur de réalisation et valeur de reconstitution de notre SCPI pour l'exercice 2023.

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	13 219 287 €	868,78 €
Valeur de réalisation	13 514 326 €	888,17 €
Valeur de reconstitution	16 612 406 €	1 091,77 €

Pour ce qui relève du marché des parts ou marché secondaire de notre SCPI, il est inexistant car il n'y a eu aucun échange de parts en 2023. Nous complétons ces propos en constatant qu'aucune part de la SCPI Renogreen ne s'est échangée sur le Marché secondaire depuis sa création.

Enfin, la Société de gestion a informé le Conseil de Surveillance que la valeur IFI 2023 de notre SCPI est disponible en ligne sur le site de la Société : www.inter-gestion.com. Par ailleurs, comme dans toutes les SCPI fiscales, le montant proposé par la Société de gestion peut être affecté d'une décote compte tenu de l'absence de liquidité, donc l'absence effective d'un marché des parts. Toutefois, cette possible minoration demeure sous l'entière responsabilité de chaque contribuable redevable de l'IFI.

Distribution du dividende

La Société de gestion nous a informés des modalités de versement du dividende au titre de l'exercice 2023 :

- 11 Euros / part (règlement unique en juillet 2024).

En effet, cette distribution en un seul versement annuel est conforme à la neuvième Résolution adoptée en Assemblée Générale du 13/06/2018.

Cette distribution représente donc une rentabilité nette de 1,10% sur le prix d'acquisition de la part

Perspectives 2024

Le processus de vente de notre SCPI est enclenché et les premières propositions nous ont été présentées par la Société de gestion.

Au cours de la réunion du 19 Mars 2024, les membres du Conseil de surveillance ont donné un avis favorable à une proposition faite par la Société de gestion, proposition concernant la vente d'un appartement situé à Argenteuil.

Très récemment, la Société de gestion nous a fait part de deux nouvelles propositions d'achat de deux appartements vacants situés respectivement à Franconville et Brétigny-sur-Orge, propositions d'achat sur lesquelles votre Conseil de surveillance a donné un avis favorable.

Malgré un contexte du marché immobilier résidentiel assez difficile et assez peu porteur actuellement, votre Conseil de surveillance restera vigilant mais se situera toujours dans une perspective d'optimiser la valeur des actifs vendus.

Conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent sur le rapport de notre Commissaire aux Comptes dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance. Il n'a suscité de notre part aucune remarque particulière si ce n'est le fait que la commission de cessions d'actifs en période de liquidation n'est pas mentionnée.

Aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice 2023.

AVIS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET SOUMISES À L'APPROBATION DES ASSOCIÉS DE LA SCPI

Résolutions à caractère ordinaire :

Notre avis est favorable sur la 1ère Résolution, sur la 3ième Résolution, sur la 4ième Résolution, sur la 5ième Résolution, sur la 6ième Résolution, sur la 7ième Résolution, sur la 8ième Résolution et sur la 9ième Résolution.

En revanche, notre avis est défavorable sur la 2ième Résolution car votre Conseil de surveillance constate de nouveau, au niveau des charges, sur l'exercice 2023, cette double facturation. A savoir, une facturation à hauteur de 44 115 Euros TTI d'une part, prélevée par la Société de Gestion au titre de l'administration de la SCPI et d'autre part, une facturation complémentaire à hauteur de 25 484 Euros TTC comptabilisée au titre des honoraires versés à la Société Nexity pour la gestion administrative et technique des immeubles alors que le coût de cette prestation, selon l'avis du Conseil de surveillance, devrait être pris en charge à l'intérieur du Budget "Commission de Gestion" perçu par la Société de gestion.

Pour le Conseil de surveillance, cette double facturation impacte de facto le résultat net de notre SCPI

Pour conclure, votre Conseil de surveillance agit de son mieux pour préserver les intérêts patrimoniaux de tous nos coassociés et il vous remercie du soutien que vous lui apportez.

Votre Conseil de surveillance tient également à remercier les collaborateurs d'InterGestion REIM qui nous apportent toutes les informations nécessaires pour l'accomplissement de notre mission.

L'Assemblée générale représente un temps fort de la vie de votre SCPI. Si vous ne pouvez pas participer physiquement à la réunion du 05 Juin 2024 à 14 Heures 30 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.

Communication avec les Associés

Les Membres du Conseil de surveillance de votre SCPI, dont la liste figure en 1ère page du Rapport annuel, membres élus par vous-mêmes pour les représenter, restent à votre entière disposition pour vous fournir toute précision complémentaire dans le domaine de compétence du Conseil.

Aussi, Monsieur Michel CATTIN (06 86 30 09 75, mic.cattin@gmail.com) et Monsieur Guillaume DELBECQ (06 33 71 22 79, guillaume_delbecq@laposte.net) vous communiquent bien volontiers leurs coordonnées.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Nous vous remercions, Mesdames et Messieurs, de votre attention et de la confiance accordée à votre Conseil.

Rapport achevé de rédiger le 18 Avril 2024, et communiqué le 22 Avril 2024 à la Société de Gestion en vue de son impression et de son insertion dans le Rapport annuel 2023 de la SCPI Renogreen.

Fait à Paris le 18 avril 2024

Le Conseil de surveillance représenté par son Président et son Vice-Président

M. Michel CATTIN et M. Guillaume DELBECQ

Projets de résolutions

Assemblée générale 2024

Exercice clos le 31 décembre 2023



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, liquidateur, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que le bénéfice de l'exercice 2023 s'élevant à la somme de 195 795 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2023	195 795 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	78 708 €
Résultat à affecter au 31/12/2023	274 503 €
Dividende 2023 (règlement après approbation des comptes en juillet 2024)	167 376 €
Affectation du solde au report à nouveau	107 127 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs comptables, de réalisation et la valeur de reconstitution de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2023 à :

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	13 219 287 €	868,78 €
Valeur de réalisation	13 514 326 €	888,17 €
Valeur de reconstitution	16 612 406 €	1 091,77 €

Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur demande des membres du conseil de surveillance, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024 à 5 000 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 650 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024.

Neuvième résolution

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

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 TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-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

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 1er janvier de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI

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

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

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

