



RAPPORT ANNUEL 2023

RENOVALOR 2

Sommaire

- 5** Informations
- 6** Panorama
- 7** Chiffres clés
- 8** Rapport de la Société de gestion,Liquidateur
- 22** Les comptes au 31 décembre 2023
- 26** Annexes financières
- 30** Rapports du Commissaire aux comptes
- 34** Rapport du conseil de surveillance
- 38** Projets de résolutions
- 40** Glossaire

Informations

SCPI
RÉSIDENTIEL
SCELLIER BBC

Caractéristiques

SCPI Renovalor 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

Commissaire 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 de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 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.

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

Expert Immobilier

La Société BPCE Expertises Immobilières a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années lors de l'assemblée générale mixte du 21 juin 2022. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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



 **Surface**
répartis sur 17 immeubles

10 779 m²

 **Capitalisation***

43 M€

 **Associés***

594

 **Valeur de réalisation**
par part

4 412 €

 **Distribution**
par part

20 €

Rapport de la Société de gestion, Liquidateur



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

La collecte est clôturée depuis le 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2023, le capital de Renovalor 2 se répartissait entre 594 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 |
|-------------|-------------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|
| 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 € | - | 8 601 | 593 |
| 2023 | 34 404 000 € | 42 945 000 € | 8 601 | 594 |

Marché des parts

Au 31 décembre 2023, un ordre de vente de parts était inscrit sur le registre.

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 | NOMBRE D'ORDRES DE VENTE DE PARTS INSCRITS SUR LE REGISTRE AU 31/12 | NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA DEMANDE DE CESSION | DÉLAI D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE HORS PROROGATION (EN MOIS) | PRIX DE CESSION DEMANDÉ PAR PART (EN €) | RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS RÉALISÉES (EN €) |
|-------|------------------------|---|--|--|---|--|
| 2019 | Néant | - | - | - | - | - |
| 2020 | Néant | - | - | - | - | - |
| 2021 | Néant | 1 | 30 | 12 | 4 395 € | - |
| 2022 | Néant | 1 | 30 | 12 | 4 395 € | - |
| 2023 | Néant | 1 | 30 | 12 | 4 395 € | - |

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. La date d'échéance initiale au 12 octobre 2023 a été prorogée au 12 janvier 2024.

Le 22 décembre 2023, l'assemblée générale ordinaire, conformément à la note d'information et aux statuts de la SCPI, et après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, liquidateur, et du rapport du conseil de surveillance, a autorisé la Société de gestion, liquidateur, à contracter des emprunts de type inter-entreprises au nom de la SCPI et consentir, dans le cadre desdits emprunts, des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine de la SCPI dans la limite maximum de 400 000 €.

Cette autorisation est donnée pour deux exercices complets, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cet emprunt a été souscrit aux conditions suivantes :

- Montant de l'emprunt : 400 000 €
- Type de remboursement : in-fine
- Durée : 12 mois
- Date de première échéance : 10 janvier 2024
- Date d'expiration du prêt : 9 janvier 2025
- Taux d'intérêt : 3,951%

| DATE DE DÉPART | BANQUE | TYPE DE REMBOURSEMENT | MONTANT | DURÉE | DATE DE REMBOURSEMENT |
|----------------|--------|-----------------------|--------------------|-------|-----------------------|
| 12/10/2018 | SOCFIM | IN FINE | 1 000 000 € | 5 ans | 12/01/2024 |
| | | | 1 000 000 € | | |

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

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

| VILLE | CODE POSTAL | DÉPARTEMENT | ADRESSE | ZONE GÉOGRAPHIQUE* |
|--------------------------|-------------|------------------|-------------------------------|--------------------|
| ALFORTVILLE | 94140 | Val-de-Marne | 171, rue Etienne Dolet | IDF |
| ARGENTEUIL | 95100 | Val-d'Oise | 6/8, rue des Aulnettes | IDF |
| ARGENTEUIL | 95100 | Val-d'Oise | 60, boulevard Héloïse | IDF |
| ASNIÈRES-SUR-SEINE | 92600 | Hauts-de-Seine | 13bis/15, rue des Champs | IDF |
| BORDEAUX | 33200 | Gironde | 95, rue de la Liberté | PR |
| CANNES | 06400 | Alpes-Maritimes | 74, rue du Maréchal Galliéni | PR |
| CONFLANS-SAINTE-HONORINE | 78700 | Yvelines | 50, avenue Maréchal Galliéni | IDF |
| LILLE | 59800 | Nord | 5, rue des Vicaires | PR |
| LILLE | 59000 | Nord | 110, rue d'Isly | PR |
| LONGJUMEAU | 91160 | Essonne | 18, rue du Gal Leclerc | IDF |
| MARCQ-EN-BAROEUL | 59700 | Nord | 40, rue de l'Hermitage | PR |
| MEAUX | 77100 | Seine-et-Marne | 69, avenue Franklin Roosevelt | IDF |
| MEAUX | 77100 | Seine-et-Marne | 37, cours de Pinteville | IDF |
| NANTES | 44000 | Loire-Atlantique | 4, rue de Courson | PR |
| ROUEN | 76100 | Seine-Maritime | 3, rue Dufay | PR |
| TOURS | 37200 | Indre-et-Loire | 1 à 9, rue Paul Nizan | PR |
| VALENCIENNES | 59300 | Nord | 12/14, place des Acacias | PR |

* IDF : Île-de-France hors Paris ; PR : Province

Liquidation du patrimoine

Les spécificités des acquisitions de la SCPI

La politique d'investissement de la SCPI a privilégié les acquisitions qui permettaient la transformation avec changement d'affectation destinée à un autre usage que l'habitation et la réhabilitation d'immeubles entrant dans la catégorie des logements qui feraien l'objet de travaux de réhabilitation leur permettant d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Liquidation du patrimoine

L'assemblée générale mixte du 21 juin 2022 a décidé de prononcer la dissolution anticipée de la SCPI et la mise en liquidation de son patrimoine à compter du 29 juillet 2022.

L'objectif de la liquidation du patrimoine étant de reverser des acomptes de liquidation aux associés de la SCPI. La Société de gestion, liquidateur, définira une stratégie de vente adéquate et ajustée à chaque actif, tout en prenant en compte de différents facteurs tels que :

- La configuration de l'actif ;
- La typologie de l'actif ;
- La localisation de l'actif ;
- Le nombre de lots au sein de l'actif ;
- Le mode de détention de l'actif ;
- Le contexte économique.

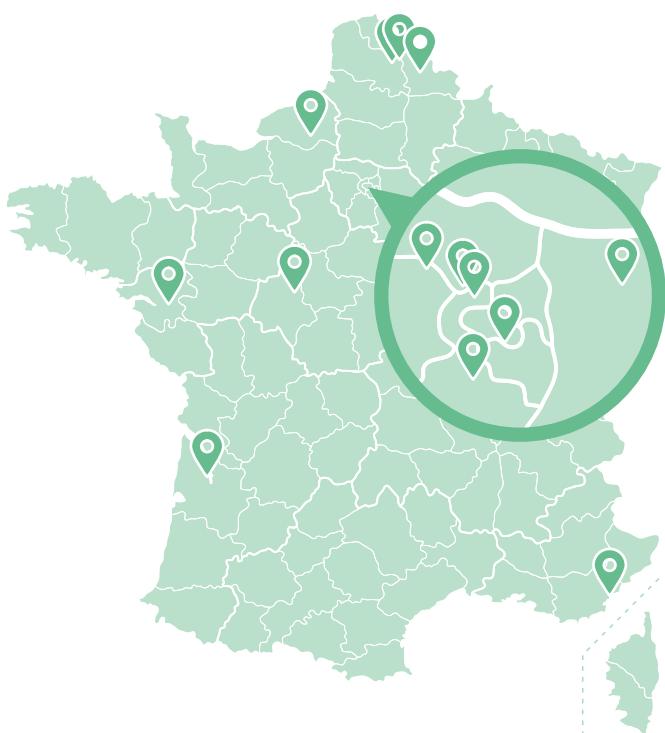
La grille de prix de vente sera présentée annuellement lors des réunions du conseil de surveillance de fin d'année.

Au 31 décembre 2023, aucun lot n'a été cédé et 161 lots étaient toujours détenus par la SCPI. Sept logements sont volontairement conservés vacants dans la perspective de leur cession.

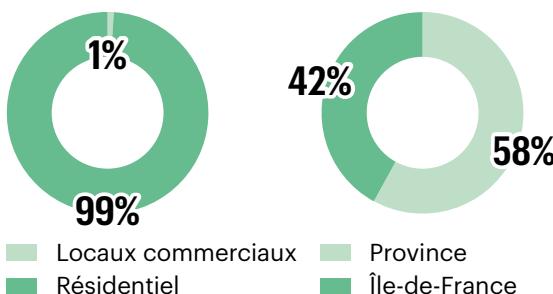
Lots en commercialisation pour cession au 31 décembre 2023

| VILLE | CODE POSTAL | ADRESSE | DÉTENTION | NIVEAU | TYPOLOGIE | SURFACE HABITABLE (M ²) |
|--------------------|-------------|--------------------------|-------------|---------|-----------|-------------------------------------|
| ARGENTEUIL | 95100 | 8bis rue des Aulnettes | Copropriété | RdC/R+1 | T5 | 100 |
| ASNIÈRES-SUR-SEINE | 92600 | 13bis/15, rue des Champs | Copropriété | RdC | T2 | 60 |
| ASNIÈRES-SUR-SEINE | 92600 | 13bis/15, rue des Champs | Copropriété | RdJ | T4 | 75 |
| ASNIÈRES-SUR-SEINE | 92600 | 13bis/15, rue des Champs | Copropriété | RdJ | T3 | 69 |

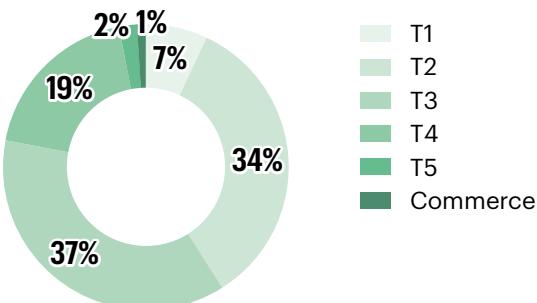
Répartition géographique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine en % de la 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 2023 se sont élevés à 1 357 831 €, contre 1 342 507 € en 2022.

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 98 331 € au titre de l'année 2023, soit :

- 14 324 € d'honoraires de commercialisation ;
- 3 694 € d'honoraires d'états des lieux ;
- 80 313 € au titre de la gestion administrative et technique.

Depuis que Nexity Property Management a pris en charge le mandat qui lui a été confié, la Société de gestion, liquidateur, a constaté plusieurs dysfonctionnements et des lacunes importantes dans la manière dont les biens immobiliers de la SCPI sont gérés. Ces problèmes ont un impact direct sur les indicateurs de performance de la SCPI et la satisfaction des associés.

Les indicateurs de performance

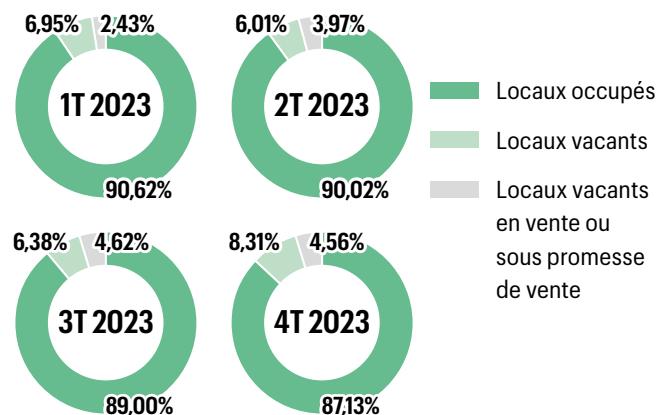
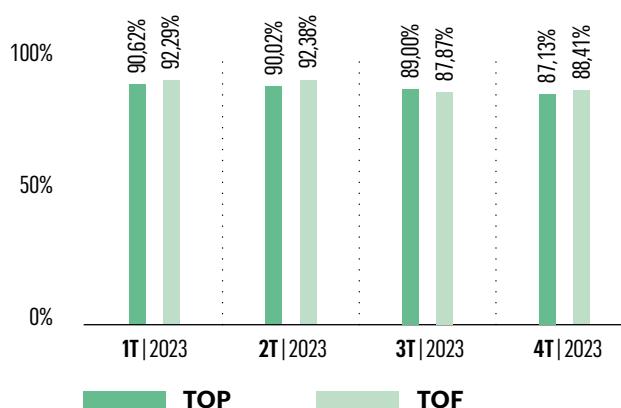
L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul des indicateurs de performance commune aux SCPI, à savoir le taux d'occupation financier et le taux d'occupation physique.

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.

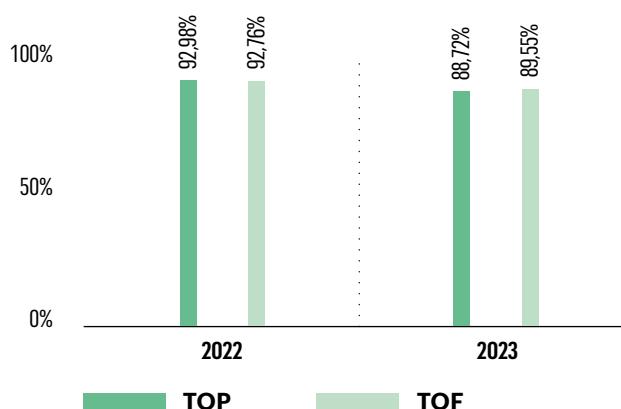
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

À noter que les indicateurs de performance sont systématiquement affectés par la neutralisation de la mise en location des lots approchant de leur date de cession. Il faut donc garder en tête qu'une SCPI en liquidation a tendance à refléter des taux d'occupations peu pertinents.

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



Taux d'occupation physique et financier annuel

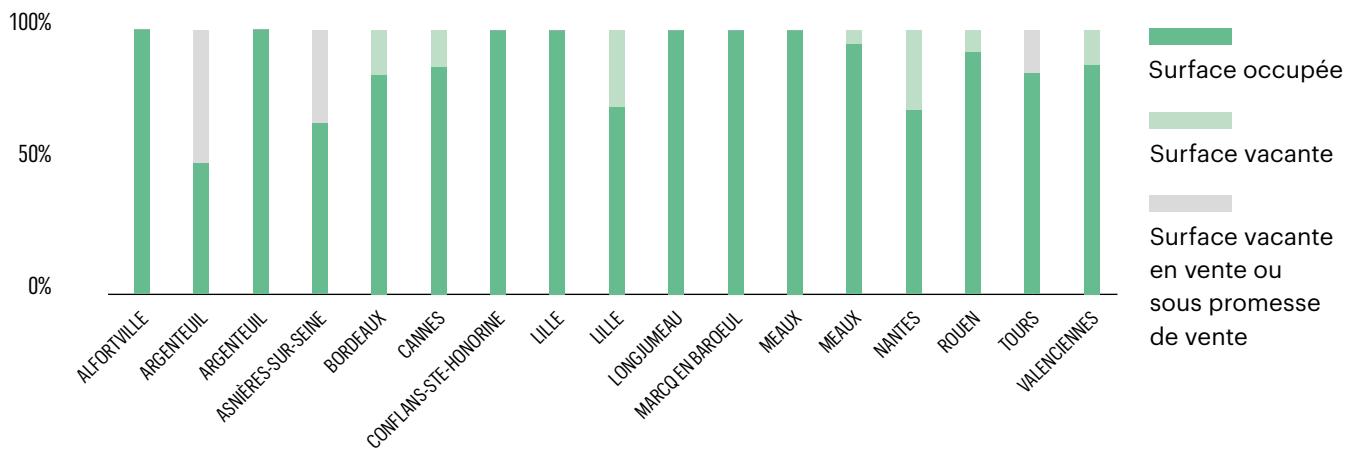


Le TOF annuel est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

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

État locatif

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



Contentieux en cours

Contentieux locatifs

Le solde des provisions pour créances douteuses s'élève à 78 621 € au 31/12/2023.

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

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.

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

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 plaidé le 2 février 2024 et le TJ de Paris devrait rendre son jugement le 10 mai 2024.

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. À 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 eu 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, son assureur, 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 a rendu son rapport définitif le 30 juin 2023. Il retient la responsabilité du Maître d'Œuvre, la société STEMMELIN. Il ne se prononce pas sur les responsabilités d'AZUR & DECO qui ne s'est pas présentée dans le cadre de la procédure. Les préjudices subis par la SCPI du fait des manquements de la société STEMMELIN ont été estimés à :

- 5 768,35 € au titre du remboursement des factures relatives aux recherches de fuites ;
- 552 € au titre du remboursement des factures relatives aux mesures conservatoires ;
- 27 133,43 € au titre de la perte de loyer subis par la SCPI pour la période du 9 mars 2023 au 31 octobre 2023 ;
- 100 507,69 € au titre des travaux de réfection de l'étanchéité des terrasses litigieuses conformément aux devis retenus par l'Expert ;
- 20 000 € au titre des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi lié au manquement au devoir de conseil.

Le 9 février 2024, la SAS EBC STEMMELIN, son assureur la société L'AUXILIAIRE, et la SCPI ont régularisé un protocole d'accord transactionnel qui mettra fin à ce litige sous condition de sa bonne réalisation.

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 :

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 du conseil de surveillance 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 (COMOIFI), ainsi que de l'article 422-199 du règlement général de l'AMF,

- 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 2021FO0353,
- 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 2 500 € au titre de l'article 700 du CPC outre les entiers dépens 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.

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 COMOIFI :
 - 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 COMOIFI ;
- 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, Inter Gestion REIM et la SCPI ont relevé appel de cette décision. L'audience de plaidoiries devant la Cour d'appel est fixée le 12 mars 2024.

Contentieux entre la société Inter Gestion REIM et la SCPI

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

- Déclarer inopposable à son égard la modification apportée à l'ARTICLE 29 des statuts de la SCPI par AGM du 21 juin 2022, 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 AGM du 21 juin 2022, qui a pour effet d'intégrer une commission de cessions partielles 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 AGM du 21 juin 2022, 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 plan comptable des SCPI issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, le provisionnement pour gros entretien est réalisé sur base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures, rapportée linéairement sur cinq ans à

la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle. Les travaux sont donc individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2024 s'élève à 358 601 €.

Placement financier

La Société de gestion a ouvert, pour le compte de la SCPI RENOVALOR 2, un compte à terme auprès de la BNP Paribas pour y bloquer la somme de 678 500 €, productive d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 3,582%, à compter du 16 mai 2023 jusqu'au 16 novembre 2023.

Le 2 octobre 2023, un retrait anticipé de 678 500 € a été effectué sur le compte de la SCPI. Ce retrait a généré des intérêts à hauteur de 7 394 € brut.

PRÉSENTATION DES COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de l'exercice 2023 fait apparaître un déficit fiscal de 138 746 €.

L'exercice 2023 fait apparaître un bénéfice comptable de 148 278 €.

Affectation du résultat

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

| BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2023 | 148 278 € |
|--|-----------|
| Prélèvement sur le poste « report à nouveau » | 367 841 € |
| Résultat à affecter au 31/12/2023 | 516 119 € |
| Dividende 2023 (règlement après approbation des comptes en juillet 2024) | 172 020 € |
| AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU | 344 099 € |

Distribution du résultat au titre de l'exercice 2023

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 2023 fixé à hauteur de 20 € par part.

| DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 | DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 / PART |
|--|--|
| 172 020 € | 20 € |

Le report à nouveau sera utilisé pour le remboursement de l'emprunt inter-entreprises ainsi que la mise en liquidation du patrimoine.

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 d'éventuels emprunts.

| 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 | 31,02% | - | 1 550 € | 3 450 € |

Comme le montre le tableau ci-contre, 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 4 412 € au terme de l'exercice 2023.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2023, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BPCE Expertises Immobilières « prix de vente immeuble rénové » s'est élevée à 38 460 000 €.

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'appreciée.

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

| VILLE | ADRESSE | M ² HAB | 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 € | 310 000 € |
| ARGENTEUIL | 6/8, rue des Aulnettes | 201 | 590 400 € | 3 927 € | 594 327 € | 590 000 € |
| ARGENTEUIL | 60, boulevard Héloïse | 319 | 974 835 € | 156 495 € | 1 131 330 € | 1 180 000 € |
| ASNIÈRES-SUR-SEINE | 13bis, 15 rue des Champs | 586 | 1 320 824 € | 1 150 589 € | 2 471 413 € | 3 340 000 € |
| 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 € | 3 430 000 € |
| CONFLANS-SAINTE-HONORINE | 50, av Maréchal Gallieni | 369 | 690 000 € | 792 984 € | 1 482 984 € | 1 300 000 € |
| LILLE | 5, rue des Vicaires | 324 | 660 000 € | 460 378 € | 1 120 378 € | 1 050 000 € |
| LILLE | 110, rue d'Ishy | 483 | 887 890 € | 841 452 € | 1 729 342 € | 1 840 000 € |
| LONGJUMEAU | 18, rue Gal Leclerc | 1 139 | 1 034 300 € | 2 741 019 € | 3 775 319 € | 4 460 000 € |
| MARCQ-EN-BAROEUL | 40, rue de l'Hermitage | 107 | 192 000 € | 128 000 € | 320 000 € | 330 000 € |
| MEAUX | 69, av Franklin Roosevelt | 127 | 355 580 € | 39 500 € | 395 080 € | 440 000 € |
| MEAUX | 37, cours Pinteville | 1 264 | 1 397 014 € | 3 711 727 € | 5 108 741 € | 4 360 000 € |
| NANTES | 4, rue de Courson | 581 | 680 000 € | 1 308 909 € | 1 988 909 € | 2 140 000 € |
| ROUEN | 3, rue Dufay | 798 | 1 353 822 € | 1 364 647 € | 2 718 469 € | 2 430 000 € |
| 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 € | 1 860 000 € |
| TOTAUX | | 10 779 | 18 991 885 € | 18 296 210 € | 37 288 094 € | 38 460 000 € |

Valeur comptable, valeurs de réalisation et de reconstitution

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

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

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

| EN € | TOTAL 2023 | PAR PART |
|--------------------------|--------------|------------|
| Valeur comptable | 36 779 910 € | 4 276,24 € |
| Valeur de réalisation | 37 951 816 € | 4 412,49 € |
| Valeur de reconstitution | 46 676 350 € | 5 426,85 € |

Évolution par part des résultats financiers

| ANNÉE | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|---|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| | TOTAL | % | TOTAL | % | TOTAL | % | TOTAL | % | TOTAL | % |
| Nombre de parts (en jouissance) | 8 601 | - | 8 601 | - | 8 601 | - | 8 601 | - | 8 601 | - |
| REVENUS⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 156,7 € | 95% | 156,9 € | 96% | 161,8 € | 90% | 188,9 € | 95% | 191,8 € | 99% |
| Produits financiers (avant prélèvement libératoire) | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,9 € | - |
| Produits divers | 8,1 € | 5% | 7,0 € | 4% | 17,6 € | 10% | 10,3 € | 5% | 1,3 € | 1% |
| TOTAL DES REVENUS | 164,8 € | 100% | 163,9 € | 100% | 179,4 € | 100% | 199,3 € | 100% | 193,9 € | 100% |
| CHARGES | | | | | | | | | | |
| Charges immobilières | 57,2 € | 35% | 24,3 € | 15% | 16,2 € | 9% | 100,2 € | 50% | 96,8 € | 50% |
| Autres frais de gestion | 35,7 € | 22% | 45,0 € | 27% | 44,6 € | 25% | 26,3 € | 13% | 32,1 € | 17% |
| Entretien du patrimoine locatif | 4,7 € | 3% | 21,8 € | 13% | 16,6 € | 9% | - | - | 29,2 € | 15% |
| Charges locatives non récupérées | 11,3 € | 7% | 47,9 € | 29% | 70,5 € | 39% | - | - | - | - |
| SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES | 108,9 € | 66% | 139,0 € | 85% | 148,0 € | 82% | 126,5 € | 63% | 158,06 | 82% |
| Amortissements nets ⁽²⁾ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provisions nettes ⁽²⁾ | 10,7 € | 7% | 17,3 € | 11% | 19,4 € | 11% | - | 0% | 18,59 | 10% |
| SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES | 10,7 € | 7% | 17,3 € | 11% | 19,4 € | 11% | - | 0% | 18,59 | 10% |
| TOTAL DES CHARGES | 15,41 € | 56,68% | 18,55 € | 63,17% | 18,65 € | 62,52% | 70,83 € | 57,58% | 121,47 € | 67,92% |
| RÉSULTAT COURANT | 119,7 € | 73% | 156,3 € | 95% | 167,4 € | 93% | 126,5 € | 63% | 176,7 € | 91% |
| Variation report à nouveau | 1,0 € | - | 0,2 € | - | - | - | 1,5 € | - | -2,8 € | - |
| Variation autres réserves (éventuellement) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 27,0 € | - | 55,0 € | - | 23,0 € | - | 29,5 € | - | 66,3 € | - |
| 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 |
| 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% |
| 2023 | 5 000 € | 4 412,49 € | 3,16% | 3,58% | 0,40% | 0,45% |

(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, 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 157 547 € TTI au titre de l'administration de la société.

De plus, les honoraires versés à Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage se sont élevés à 2 019 € sur l'exercice 2023.

FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE ALLOUÉS ET 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 2023 s'est élevé à 5 000 €. Durant l'année 2023, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 4 291 €.

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 2024.

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.

RÉGLEMENTATION

EXPOSITION AUX RISQUES

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.

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 BILANCIELLES | VALEURS ESTIMÉES | VALEURS BILANCIELLES | 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 | 37 288 094 € | 38 460 000 € | 37 288 094 € | 38 840 000 € |
| Autres immobilisations locatives | - | - | - | - |
| Habitations en cours de réhabilitation | - | - | - | - |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | (358 601) € | (358 601) € | (189 200) € | (189 200) € |
| Gros entretien | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A) | 36 929 493 € | 38 101 399 € | 37 098 893 € | 38 650 800 € |
| 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 DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B) | - | - | - | - |
| 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 | 438 441 € | 438 441 € | 269 956 € | 269 956 € |
| Provisions pour dépréciation des créances clients | (78 621) € | (78 621) € | (88 142) € | (88 142) € |
| Autres créances | 186 926 € | 186 926 € | 103 345 € | 103 345 € |
| Provisions pour dépréciation des autres créances | - | - | - | - |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement | - | - | - | - |
| Disponibilités | 645 090 € | 645 090 € | 744 461 € | 744 461 € |
| TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C) | 1 191 835 € | 1 191 835 € | 1 029 619 € | 1 029 619 € |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| Dettes financières | | | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 1 013 787 € | 1 013 787 € | 1 006 055 € | 1 006 055 € |
| Dettes d'exploitation | | | | |
| Cautions locataires | 109 765 € | 109 765 € | 114 028 € | 114 028 € |
| Dettes fournisseurs | 127 187 € | 127 187 € | 103 194 € | 103 194 € |
| Dettes diverses | | | | |
| Dettes fiscales | - | - | - | - |
| Autres dettes | 47 357 € | 47 357 € | 25 926 € | 25 926 € |
| TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D) | 1 298 096 € | 1 298 096 € | 1 249 203 € | 1 249 203 € |
| Comptes de régularisation | | | | |
| Charges constatées d'avances | - | - | - | - |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 2 821 € | 2 821 € | 5 643 € | 5 643 € |
| Produits constatés d'avance | (46 144) € | (46 144) € | (12 492) € | (12 492) € |
| TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E) | (43 322) € | (43 322) € | (6 850) € | (6 850) € |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B-C-D+E) | 36 779 910 € | | 36 872 460 € | |
| VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E) | - | 37 951 816 € | | 38 424 366 € |

Analyse de la variation des capitaux propres

| | SITUATION D'OUVERTURE | AFFECTATION RÉSULTAT 2022 | 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 € |
| Primes 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 | 38 066 € | 329 776 € | - | 367 841 € |
| Résultat de l'exercice | 570 604 € | (570 604) € | 148 278 € | 148 278 € |
| Acomptes sur distribution | - | 240 828 € | - | - |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 36 872 460 € | - | 148 278 € | 36 779 910 € |

Compte de Résultat

| | EXERCICE 2023 | EXERCICE 2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Loyers | 1 357 831 € | 1 342 507 € |
| Charges facturées | 291 676 € | 233 369 € |
| Produits des participations contrôlées | - | - |
| Produits annexes | - | - |
| Reprises de provisions pour gros entretien | 19 016 € | 49 160 € |
| Transferts de charges immobilières | - | - |
| TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A) | 1 668 522 € | 1 625 035 € |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 266 997 € | 237 497 € |
| Travaux de gros entretien | 251 567 € | 30 750 € |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | - | - |
| Dotations aux provisions pour gros entretien | 188 416 € | - |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - | - |
| Autres charges immobilières | 565 196 € | 593 597 € |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - | - |
| TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B) | 1 272 176 € | 861 843 € |
| I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B) | 396 346 € | 763 192 € |
| Produits annexes | - | - |
| Produits divers | - | - |
| Reprises d'amortissement d'exploitation | - | - |
| Reprises de provisions d'exploitation | - | - |
| Transferts de charges d'exploitation | 10 772 € | 34 667 € |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 17 008 € | 18 638 € |
| TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C) | 27 780 € | 53 306 € |
| Commissions de prospection de capitaux | - | - |
| Commissions de la société de gestion | 157 547 € | 162 092 € |
| Charges d'exploitation de la société | 66 741 € | 63 928 € |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | - |
| Dépréciation des créances douteuses | 7 487 € | - |
| TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D) | 231 775 € | 226 021 € |
| II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D) | (203 995) € | (172 715) € |
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - |
| Produits d'intérêts des VMP | 7 394 € | - |
| Autres produits financiers | - | - |
| Reprises de provisions sur charges financières | - | - |
| TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E) | 7 394 € | - |
| Charges d'intérêts des emprunts | 48 442 € | 17 052 € |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Dotations charges à répartir sur emprunts | - | - |
| Dépréciations | - | - |
| TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F) | 48 442 € | 17 052 € |
| III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F) | (41 047) € | (17 052) € |
| Produits exceptionnels | - | - |
| Reprises de provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G) | - | - |
| Charges exceptionnelles | 3 025 € | 2 821 € |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H) | 3 025 € | 2 821 € |
| IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H) | (3 025) € | (2 821) € |
| BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV) | 148 278 € | 570 604 € |

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.

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 à la méthode du coût historique :

Compte tenu de la décision de l'assemblée générale mixte du 21 juin 2022 de ne pas proroger la durée de vie 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 devraient être établis en valeurs liquidatives. Toutefois, compte tenu du marché immobilier actuel, à la demande des associés, le début de la liquidation a été reportée et aucune mise en vente n'a été réalisée sur l'exercice. Les éléments inscrits en comptabilité pour l'exercice clos, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine, sont les valeurs historiques, comme si la société n'était pas encore en liquidation.

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 pour l'exercice 2023 s'élève à : 358 601 €.

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 78 621 € 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 : 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.
- 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 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 : 38 460 000 €.

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 | 37 288 094 € | - | - | 37 288 094 € |
| Locaux commerciaux | - | - | - | - |
| Habitations | 37 288 094 € | - | - | 37 288 094 € |
| Immobilisations en cours | - | - | - | - |
| Immobilisations financières | - | - | - | - |
| TOTAL | 37 288 094 € | - | - | 37 288 094 € |

Etat de l'actif immobilisé

| ANNÉE | VILLE | ADRESSE | COÛT D'ACQUISITION | TRAVAUX | SUBVENTIONS REÇUES | VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022 | | VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023 |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|--|---------------------|--|
| 2009 | ARGENTEUIL | 6/8, rue des Aulnettes | 590 400 € | 3 927 € | - | 594 327 € | - | 594 327 € |
| 2010 | ASNIÈRES-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 € |
| 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 | LILLE | 5, rue des Vicaires | 660 000 € | 460 378 € | - | 1 120 378 € | - | 1 120 378 € |
| 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 31/12/2022 | MOUVEMENTS DE L'ANNÉE | TOTAL AU 31/12/2023 |
|---|------------------------|--------------------------|------------------------|
| 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) € | - | (24 304) € |

Tableau de financement de l'exercice

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 | VARIATION |
|---------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Capitaux fixes | | | |
| Ressources durables | 38 152 299 € | 38 067 717 € | 84 582 € |
| Actif immobilisé | 37 288 094 € | 37 288 094 € | - |
| FONDS DE ROULEMENT | 864 205 € | 779 623 € | 84 582 € |
| Capitaux circulants | | | |
| Clients | 359 820 € | 181 814 € | 178 006 € |
| Autres créances | 189 747 € | 108 987 € | 80 760 € |
| BESOINS D'EXPLOITATION | 549 567 € | 290 801 € | 258 766 € |
| Fournisseurs | 127 187 € | 103 194 € | 23 993 € |
| Autres dettes | 203 266 € | 152 446 € | 50 819 € |
| RESSOURCES D'EXPLOITATION | 330 453 € | 255 640 € | 74 813 € |
| BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT | 219 114 € | 35 161 € | 183 953 € |
| EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT | - | - | - |
| TRÉSORERIE IMMÉDIATE | 645 090 € | 744 461 € | (99 372) € |

État des amortissements et des provisions

| | SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE | | | |
|--|--|------------------|-----------------|-------------------------|
| | SITUATION D'OUVERTURE | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS | SITUATION DE CLÔTURE |
| Frais de constitution | - | - | - | - |
| Charges à répartir | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles & incorporelles | - | - | - | - |
| AMORTISSEMENTS | - | - | - | - |
| Provisions pour gros entretien | 189 200 € | 188 416 € | 19 016 € | 358 601 € |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| PROVISIONS RÈGLEMENTÉES | 189 200 € | 188 416 € | 19 016 € | 358 601 € |
| Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles | - | - | - | - |
| Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles | - | - | - | - |
| Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières | - | - | - | - |
| Provisions pour dépréciation des créances locataires | 88 142 € | - | 9 521 € | 78 621 € |
| PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION | 88 142 € | - | 9 521 € | 78 621 € |
| TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS | 277 343 € | 188 416 € | 28 536 € | 437 222 € |

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 | 87 900 € | - | (72 484) € | - | 19 016 € | (3 600) € |
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 42 400 € | - | 142 000 € | - | - | 184 400 € |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | 30 700 € | - | 101 300 € | - | - | 132 000 € |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | 26 000 € | - | 17 800 € | - | - | 43 800 € |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | 2 200 € | - | (400) € | - | - | 1 800 € |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | - | - | 200 € | - | - | 200 € |
| TOTAL | 189 200 € | | 188 416 € | | 19 016 € | 358 600 € |

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 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 1er 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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-dessus. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'inventaire.

Comme précisé dans le paragraphe 2 « Dérogations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur historique et non pas à la valeur liquidative du fait de la demande des associés de reporter le début de la liquidation des biens immobiliers et ce, bien que la SCPI RENOVALOR 2 soit entrée en liquidation amiable depuis juin 2022. Par ailleurs, le principe de continuité d'exploitation a été supprimé dans les règles et méthodes comptables.

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 du liquidateur (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.441-6 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.

Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient au liquidateur (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, ce qui est le cas de votre SCPI.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le liquidateur (la Société de gestion).

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

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

Comme précisé par l'article L.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 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 circonference, 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.

Fait à Paris,

Le Commissaire aux comptes
TALENZ FIDORG AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA

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

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier RENOVALOR 2,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier, 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 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, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

1. CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

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 pour son administration et la gestion de son patrimoine. Cette commission est répartie comme suit : 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 2,40 % TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Au cours de l'exercice 2023, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 157 547 € TTC.

1.2. HONORAIRES ALLOUÉS À LA SOCIÉTÉ INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Votre société a conclu avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage (anciennement ACTIGÈRE) 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 2023, le montant des honoraires versés à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage s'élève à 2 018,74 € TTC.

2. CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS SANS EXÉCUTION AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

2.1. HONORAIRES DE RÉVISION COMPTABLE VERSÉS À LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

La société Inter Gestion Groupe (anciennement PROMOGÈRE) assure la révision comptable de la SCPI RENOVALOR 2. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2023, aucun honoraire n'a été versé à la société Inter Gestion Groupe.

2.2. AUTRES HONORAIRES ALLOUÉS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION, INTER GESTION REIM

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, la Société de gestion Inter Gestion Reim est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 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,
 - Les frais de recherche foncière et d'investissement
- Une commission de cession d'actifs avant l'ouverture de la liquidation de la société au taux de 1,5 % HT du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Au cours de l'exercice 2023, aucun honoraire n'a été facturé au titre de ces deux commissions.

Fait à Paris,

Le Commissaire aux comptes
TALENZ FIDORG AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2024



Madame, Monsieur, chers coassociés de Rénovalor 2,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 15ème rapport annuel et vous rappelons que, en dehors de l'Assemblée générale annuelle, vous avez la possibilité de contacter tous les membres du conseil de surveillance en utilisant l'adresse e-mail suivante : cs.renovalor2@gmail.com.

1. Regard sur 2023 et perspectives

L'emprunt de 1 million d'euros souscrit auprès de la SOCFIM a été remboursé le 12 janvier 2024, grâce au prêt inter-entreprises de 400 000 euros consenti par Inter Gestion Groupe à Rénovalor 2 dont l'octroi a fait l'objet d'une Assemblée générale dédiée en décembre 2023.

1.1. Nexity

Ce prestataire est chargé de la relation avec les locataires « sur le terrain ». La société de gestion rencontre des difficultés avec ce fournisseur qui n'est pas à la hauteur des attentes. Ce sujet est abordé lors de chacune de nos réunions. Malheureusement, changer de prestataire ne serait pas réellement une solution pertinente à ce stade, car aucun prestataire disposant d'une capacité nationale n'est en mesure de fournir une qualité de service satisfaisante. C'est un problème global au secteur. La piètre qualité des prestations de Nexity a des effets néfastes dans plusieurs domaines, pas seulement eu égard à la dégradation de nos immeubles ou l'insatisfaction de nos locataires, dont nous rappelons qu'ils sont « nos clients ». A été évoquée l'opportunité, par la société de gestion, d'envisager des actions judiciaires pour contraindre cette société à assurer la qualité minimale attendue contractuellement. La commissaire aux comptes, par exemple, indique que cela a également un impact sur ses opérations, puisqu'elle reçoit les éléments financiers avec retard, avec les conséquences qui en découlent.

1.2. Les cessions d'immeubles

Au 31 décembre 2023, aucun lot n'avait été cédé mais 7 d'entre eux étaient vacants en vue de leur cession. A la suite de la dernière réunion du Conseil de surveillance de mars 2024, nous nous permettons de déborder du seul cadre de l'année fiscale 2023 et vous informons que, concernant les lots en cours de commercialisation, quatre lots (1 à Argenteuil et 3 à Asnières) font l'objet de promesses conclues sous condition suspensives de financement. Les prochains appartements qui pourront être mis en vente sont situés à Tours. Il est envisagé de consacrer environ 50% du fruit des premières ventes pour rembourser le prêt inter-entreprises mentionné plus haut. Soyons clairs : les remboursements ne vont pas commencer cette année, et quand ils commenceront, ils seront modestes car l'emprunt a un impact très fort sur les capacités de trésorerie de notre SCPI.

1.3. Les contentieux en cours

Force est de constater que notre SCPI est impliquée dans de multiples instances judiciaires. Sur ce point, contrairement à ce que nous avions l'habitude de déplorer, il convient de saluer l'effort fait cette année par les rédacteurs du rapport de la société de gestion Inter Gestion REIM. Enfin ! L'état actuel des procédures est parfaitement dressé :

- le lourd – et long – dossier de Meaux (ancien immeuble de la Banque de France ayant nécessité l'installation de micropieux) dans lequel sont impliqués de nombreux intervenants (architecte, compagnies d'assurance, entreprises du bâtiment, etc.) ;
- le contentieux lié à l'immeuble de Cannes qui concerne lui aussi plusieurs entreprises et une compagnie d'assurance. Deux procédures distinctes sont en cours devant le Tribunal judiciaire de Grasse et le Tribunal de commerce de Nice ;
- l'assignation par la société de gestion, en 2017 (7 ans déjà !) des membres de votre Conseil de surveillance : une audience a eu lieu en mars 2024 devant la Cour d'appel de Paris ;
- et, comme nous vous l'avions annoncé dans notre rapport de l'année dernière : assignation de Rénovalor 2 par sa propre société de gestion qui demande au juge de déclarer inopposable à son égard certaines dispositions adoptées par l'Assemblée générale (donc par vous !) de juin 2022. Précisons que la SCPI – donc, indirectement chacun d'entre nous, les associés – supporte les frais d'avocats pour la défense de Rénovalor 2. C'est la cabinet Goethe, Cabinet d'avocats d'excellente réputation dédié à la défense des investisseurs, qui représente notre SCPI ; la seconde audience de mise en état a été fixée au 28 octobre 2024.

1.4. La valorisation du patrimoine de la SCPI

BPCE Expertise avait réalisé ses expertises sur site en 2022, en tant que nouvel évaluateur en remplacement de BNP Paribas Real Estate Valuation. Cette expertise aboutissait déjà à une baisse globale de 2 millions d'euros de la valeur du patrimoine par rapport à l'expertise précédente. La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2023 est encore estimée à la baisse à 38 460 000 euros (38 840 000 euros fin 2022), montant certes légèrement supérieur au prix de revient prévisionnel des immeubles mais aussi, hélas, largement inférieur à la somme initialement dépensée par les associés pour acquérir leurs parts.

Nous rappelons qu'investir dans une SCPI, structure de mutualisation, implique des frais plus élevés que dans le cas d'un investissement en direct. Mais l'espoir d'une revalorisation indirecte de la valeur des parts, par le biais des actifs immobiliers sous-jacents est également bien présent dans l'esprit des souscripteurs. Surtout ceux à qui il avait été vendu de la « création de valeur » par un choix judicieux

des investissements et une qualité de gestion irréprochable. Vous formerez votre propre avis à ce sujet.

Eu égard à ce que chacun d'entre nous peut constater autour de lui ou dans la presse, relativement au blocage du marché immobilier d'habitation, nul ne sera donc surpris de constater que la valeur du patrimoine de notre SCPI a baissé. Les taux proposés par les banques en matière de prêts personnels immobiliers sont à un tel niveau que les acheteurs potentiels sont contraints, soit de revoir à la baisse leurs préentions en termes de surfaces, soit de renoncer à leur achat. Le véritable prix est celui qui est finalement encaissé. Avec le marasme que connaît aujourd'hui l'ensemble du marché immobilier résidentiel (dont est composé notre patrimoine), à moins d'une baisse importante des taux dans un délai relativement court, la perspective de plus-value sur notre investissement semble s'éloigner.

2. Les projets de résolutions

Les documents soumis par Inter Gestion REIM ont été examinés attentivement par votre Conseil de surveillance qui, dans un contexte global de grande insatisfaction quant à l'historique des choix et de la gestion de notre épargne par la société de gestion, n'a relevé aucun autre point particulier à commenter que ceux déjà évoqués.

La huitième résolution porte sur l'assurance responsabilité civile des membres du Conseil de surveillance. Inutile d'expliquer en quoi une telle couverture est indispensable car il suffit de se reporter aux 4 pages du rapport traitant des contentieux pour en comprendre l'intérêt pour l'ensemble des associés. En effet, fréquemment, le Conseil de surveillance est appelé à jouer le rôle de « lanceur d'alerte » et mérite à ce titre une protection ; les associés de Rénovvalor 2 en ont hélas pleinement conscience. Nous attirons toutefois votre attention sur le fait que cette assurance existe depuis l'origine de la SCPI et que nous n'avons pas compris pourquoi Inter Gestion REIM souhaitait désormais faire voter l'Assemblée générale sur ce sujet, se démarquant ainsi des autres sociétés de gestion où l'autorisation de l'Assemblée Générale est donnée une fois pour toutes.

En résumé, nous suggérons de voter **CONTRE** :

- La **résolution numéro 2** (quitus à la société de gestion) pour les raisons que nous avons explicitées tant dans nos rapports antérieurs, toujours disponibles sur le site Internet, que dans le présent rapport.

En revanche, nous invitons ainsi les associés de Rénovvalor 2 à voter **POUR** :

- toutes les autres résolutions présentées.

Si vous êtes dans l'impossibilité d'assister en personne à la réunion, vous avez la possibilité de voter par correspondance ou de donner procuration à un autre associé en remplissant le formulaire avec la mention : «au président du conseil de surveillance ou à toute personne le représentant».

Achevé de rédiger et approuvé à l'unanimité, à Paris, le 19 avril 2024.

Pour le Conseil de surveillance,

Serge Blanc

Président

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.renovovalor2@gmail.com

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 s'élevant à 148 278 € est affecté de la manière suivante :

| BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2023 | 148 278 € |
|---|-----------|
| Prélèvement sur le poste « report à nouveau » | 367 841 € |
| Résultat à affecter au 31/12/2023 | 516 119 € |
| Dividende 2023 (règlement après approbation des comptes en juillet 2024) | 172 020 € |
| AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU | 344 099 € |

Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable 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 | PART PAR PART |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Valeur comptable | 36 779 910 € | 4 276,24 € |
| Valeur de réalisation | 37 951 816 € | 4 412,49 € |
| Valeur de reconstitution | 46 676 350 € | 5 426,85 € |

Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur demande 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 7 500 €. 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 2 915 € 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

AGRÉMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

Crée 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 prélevement 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.

