



RENOGREEN

# Rapport Annuel

2024



# Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Panorama
- 7** | Chiffres clés
- 8** | Rapport de la Société de gestion, Liquidateur
- 20** | Les comptes au 31 décembre 2024
- 24** | Annexes financières
- 28** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 32** | Rapport du conseil de surveillance
- 36** | Projets de résolutions



# Informations



## Caractéristiques

### SCPI Renogreen

Société civile de placement immobilier en liquidation  
38 Avenue de l'Opéra - 75002 Paris

Tel : 01.43.12.52.52  
RCS Paris : 532 762 887  
Visa AMF n° 11-13 du 17 juin 2011

## Organe de gestion

### Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €  
Siège social : 38 Avenue de l'Opéra - 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 Émilien Rodriguez

## Organes de contrôle

### Commissaires aux comptes

**Titulaire :** GBA Audit et Finance SA représentée par Monsieur Xavier Lecaron -10 Rue du Dr Finlay, 75015 Paris  
**Suppléant :** SEREC Audit - 70bis rue Mademoiselle - 75015 PARIS

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

### Conseil de surveillance

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

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

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

### Expert Immobilier

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

# Panorama 2024



Le marché immobilier résidentiel a atteint son point bas estimé à environ 750 000 ventes pour l'ensemble de l'année 2024 contre 935 000 en 2023, soit une chute de 36%, rapportées aux 1,17 millions de transactions enregistrées en 2021.<sup>(1)</sup>

Selon Notaires de France, les prix des logements anciens ont continué de baisser sur l'année 2024 de - 3,9% en moyenne nationale – appartements et maisons – toujours avec des disparités régionales et locales importantes.

Compte tenu de l'instabilité politique et économique, et des taux d'intérêt encore trop élevés, les perspectives pour 2025 restent encore incertaines sur la stabilisation des prix.

Plusieurs SCPI fiscales résidentielles, arrivées au terme des engagements fiscaux de conservation de leur patrimoine, sont entrées en phase d'arbitrage. La Société de gestion, prenant en compte les spécificités des marchés immobiliers à l'échelon local et également la composition et la taille des immeubles, privilégie principalement la liquidation des actifs immobiliers en lots de copropriété.



**Gilbert Rodriguez**  
Président Directeur Général

# Chiffres clés



**15,2 M€**



Capitalisation<sup>(1)</sup>

**2 464 m<sup>2</sup>**



Répartis sur **6** immeubles<sup>(1)</sup>

**292**



Associés de la SCPI<sup>(1)</sup>

**860 €**



Valeur de réalisation<sup>(1)(2)</sup>

**40 €**



Acomptes de liquidation par part

# Rapport de la Société de gestion, Liquidateur



## Développement de la société

## Évolution du capital

Au 31 décembre 2024, le capital de Renogreen se répartit entre 292 associés qui détiennent 15 216 parts pour un capital social de 12 172 800 € (hors prime d'émission), soit 15 152 820 € prime d'émission incluse.

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

La souscription au capital de la SCPI est fermée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

<b>ANNÉE</b>	<b>MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12</b>	<b>NOMBRE DE PARTS AU 31/12</b>	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12</b>
2020	12 172 800 €	15 216	290
2021	12 172 800 €	15 216	292
2022	12 172 800 €	15 216	292
2023	12 172 800 €	15 216	292
<b>2024</b>	<b>12 172 800 €</b>	<b>15 216</b>	<b>292</b>

## **Marché des parts**

À titre d'information

Aucun ordre de vente n'est enregistré dans le registre au cours de l'exercice 2024.

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

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

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

## **Évolution des conditions de cession ou de retrait**

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

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	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	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 €)
2020	Néant	-	-	-	-	-	-
2021	Néant	-	-	-	-	-	-
2022	Néant	-	-	-	-	-	-
2023	Néant	-	-	-	-	-	-
<b>2024</b>	<b>NÉANT</b>	-	-	-	-	-	-

# Patrimoine immobilier

## Immeubles

### Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2024

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

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

## Liquidation du patrimoine

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

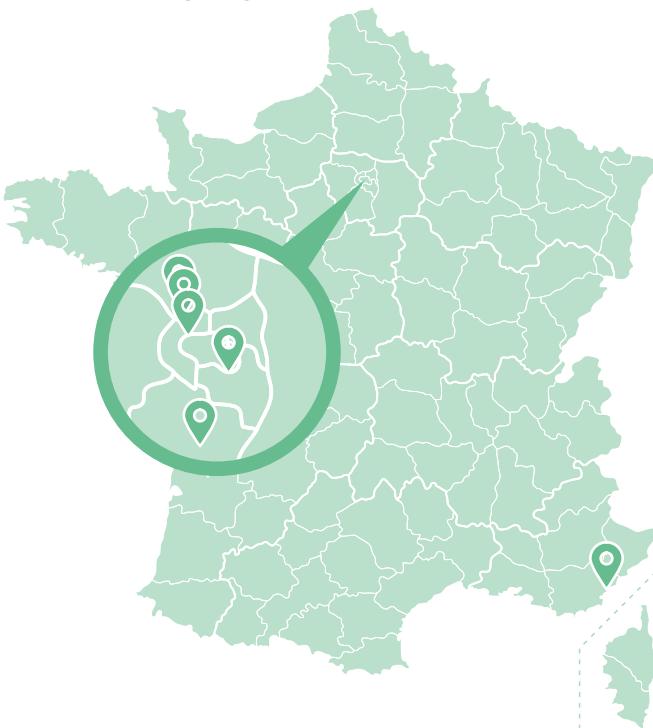
Les fonds issus des ventes seront versés sous formes d'acomptes de liquidation aux associés.

Au cours de l'exercice 2024, votre SCPI a finalisé la cession de plusieurs actifs situés à Courbevoie et Brétigny-sur-Orge pour un montant total de 908 770 €.

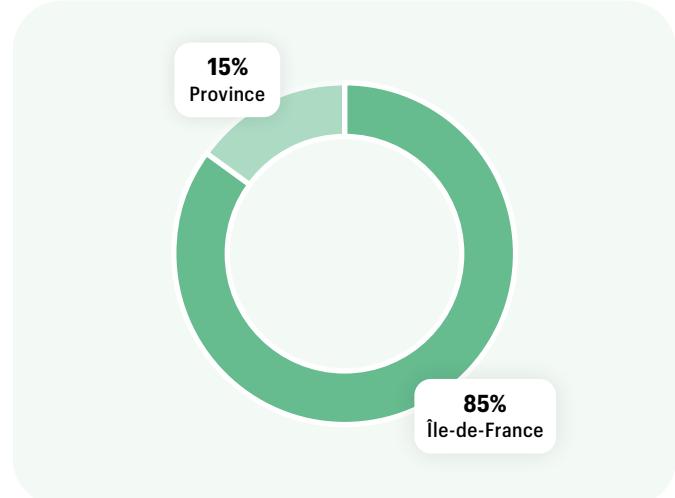
Ci-dessous le tableau des cessions au 31/12/2024 :

DATE	VILLE	ADRESSE	LOT/BLOC	SURFACE (M <sup>2</sup> )	PRIX DE REVIENT	PRIX NET VENDEUR
11/06/2024	BRÉTIGNY-SUR-ORGE	43, Avenue Lucien Clause	Lot 2 et 179 (pkg)	61,88	214 068 €	189 000 €
19/07/2024	BRÉTIGNY-SUR-ORGE	43, Avenue Lucien Clause	Lot 11 et 139 (pkg)	78,4	281 993 €	238 000 €
27/12/2024	COURBEVOIE	16 bis, rue de Bezons	Lot 1022 (2008) et 1250 (pkg)	67,87	438 525 €	481 770 €
<b>ANNÉE 2024</b>						<b>934 586 €</b>
						<b>908 770 €</b>

## Répartition géographique du patrimoine



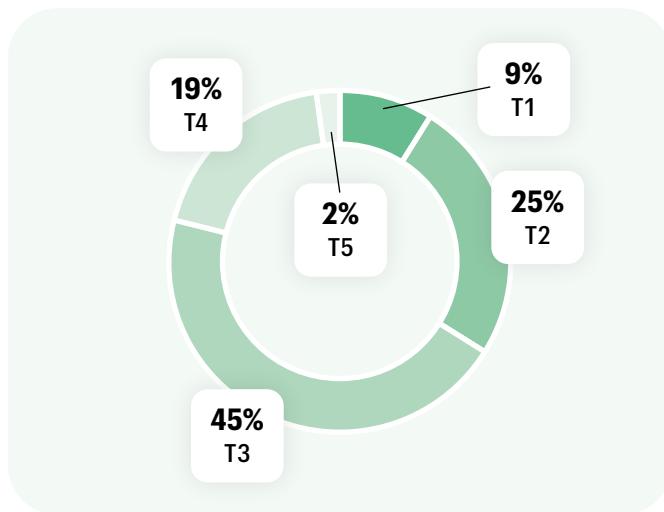
## Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale et en% du patrimoine



## Répartition du patrimoine par typologie de logements

La SCPI détient plusieurs lots allant du T1 au T4.

Ci-contre la répartition du patrimoine par typologie de logements en fonction du nombre de lots :



## Politique de gestion et gestion locative

### Recettes locatives

Au cours de l'année 2024, la SCPI a appelé 325 757 € au titre des loyers contre 376 314 € en 2023. Cette diminution est directement attribuable à la liquidation d'une partie de votre patrimoine.

### Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a confié un mandat à Nexity Property Management et a réglé au titre de celui-ci des honoraires qui se sont élevés à 21 548 € au titre de l'année 2024, soit :

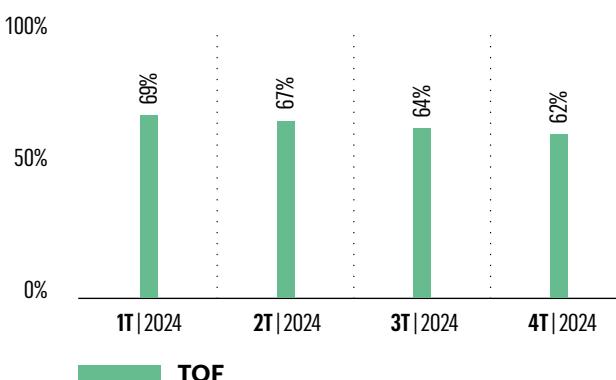
- 324 € d'honoraires d'états des lieux ;
- 21 224 € au titre de la gestion administrative et technique.

### Les indicateurs de performance

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

Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

### Évolution du TOF au cours de l'année 2024



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

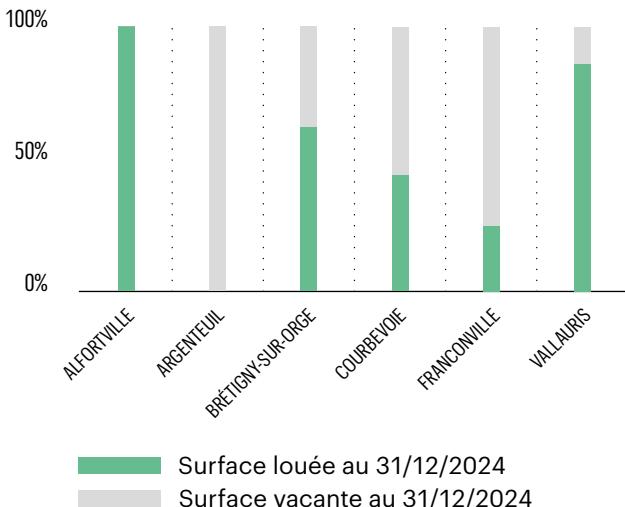
### Taux d'occupation financier annuel



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

### Etat locatif

Le graphique ci-dessous récapitule la situation locative des immeubles au 31 décembre 2024 :



Nous pouvons remarquer une augmentation significative de la vacance du patrimoine. Celle-ci est étroitement liée à la stratégie de la SCPI de mise en liquidation du patrimoine. Cette vacance impacte considérablement les indicateurs de performance.

### Contentieux en cours

#### Contentieux locatifs

Les actions contentieuses à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une provision pour créances douteuses de 66 177 € à la clôture de l'exercice 2024.

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

- Créances datant de six mois à un an : provision de 25%,
- Créances datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,
- Créances de plus de 2 ans : provision de 100%.

#### Autres contentieux

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

- Déclarer inopposable à son égard la modification apportée à l'article 29 alinéa 3 des statuts de la SCPI Renogreen par l'AGM du 23/06/2022, 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 l'AGM du 23/06/2022, 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 l'AGM du 23/06/2022, 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 10 000,00 € 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 (PGE)

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

La provision pour gros entretien s'élève à 38 000 € au 31 décembre 2024.

## Immobilisation financière

La SCPI Renogreen possède 1 940 parts de la SCPI CRISTAL Rente ayant une valeur de retrait de 436 500 € au 31 décembre 2024.

À titre d'information, les dividendes perçus pour l'année 2024 s'élèvent à 23 372 €.

## Placement de la trésorerie

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

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

Au 16 mai 2024, les intérêts dus au titre des sommes placées restantes de 100 000 € s'élèvent à 3 590 € bruts.

La Société de gestion a ouvert, pour le compte de la SCPI RENOGREEN, un compte à terme auprès de la BNP Paribas pour y bloquer la somme de 350 000 €, productive d'intérêts au taux de rendement actuel annuel brut de 2,71%, à compter du 09 décembre 2024 jusqu'au 09 juin 2025.

DATE	MONTANT PLACÉ	ÉTABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	STATUT	INTÉRÊTS
16/05/2023	100 000 €	BNP	12	3,59%	16/05/2024	Fermé	3 590 €
09/12/2024	350 000 €	BNP	6	2,71%	09/06/2025	Ouvert	9 485 €

# Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité

## Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2024 présente un déficit de 48 298 €, soit un déficit de 3,17 € par part.

L'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice comptable de 60 805 €.

## Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2024	60 805 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	107 127 €
Résultat à affecter au 31/12/2024	167 932 €
Dividende 2024 (règlement après approbation des comptes en juillet 2025)	76 080 €
Affectation du solde au report à nouveau	91 852 €

## Distribution à venir au titre de l'exercice 2024

La Société de gestion, liquidateur, procédera au versement des dividendes au titre de l'exercice 2024 en juillet 2025 après approbation de comptes à hauteur de 76 080 €, soit un montant de 5 euros par part.

La Société de gestion, liquidateur, procèdera au versement des acomptes de liquidation au titre de l'exercice 2024 en juillet 2025 après approbation des comptes à hauteur de 608 640 €, soit un montant de 40 euros par part.

Ce qui portera le total versé aux associés à 45 euros par part.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024 PAR PART
76 080 €	5 €
ACOMPTE DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024	ACOMPTE DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024 PAR PART
608 640 €	40 €

## Montant des réductions d'impôts

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

Pour les souscriptions réalisées en 2011, la réduction d'impôt est calculée sur le montant total de la souscription dans la limite annuelle de 300 000 € par contribuable, son taux est fixé à 22%, répartie sur 9 ans soit pour une part à 1 000 €, une réduction globale de 220 €, et 24,44 € de réduction annuelle par part pendant 9 ans.

Pour les souscriptions qui sont réalisées en 2012, la réduction d'impôt est calculée sur le montant total de la souscription dans la limite annuelle de 300 000 € par contribuable ; son taux est fixé à 13%, répartie sur 9 ans soit pour une part à 1 000 €, une réduction globale de 130 € et 14,44 € de réduction annuelle par part pendant 9 ans.

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

# Prix des parts

## Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2024, l'estimation du patrimoine immobilier issue des expertises annuelles de BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est élevée à 11 650 000 €.

**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.214-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition ». Selon une recommandation de l'AMF (recommandation n°95-01) il est précisé que toutefois, « en matière d'acquisition d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, l'Expert immobilier devra déterminer une valeur vénale de l'immeuble supposé achevé. Cette même règle est retenue pour la détermination de la valeur des immeubles à rénover de la SCPI ».

## Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLE	ADRESSE	M <sup>2</sup> HAB	PRIX DE REVIENT FINAL AU 31/12/24	EXPERTISE H.D AU 31/12/24
ALFORTVILLE	1 à 5, rue Alsace Lorraine	507	3 371 903 €	3 150 000 €
ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse	137	484 121 €	470 000 €
BRÉTIGNY-SUR-ORGE	43, avenue Lucien Clause	282	1 018 880 €	960 000 €
COURBEVOIE	16bis, rue de Bezons	276	1 875 291 €	1 930 000 €
FRANCONVILLE	85 à 85Ter, rue de la Station	790	2 923 563 €	3 300 000 €
VALLAURIS	101, av Jean Moulin	472	1 910 660 €	1 840 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>2 464</b>	<b>11 584 417 €</b>	<b>11 650 000 €</b>

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

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

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

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	13 070 997 €	859,03 €
Valeur de réalisation	13 090 621 €	860,32 €
Valeur de reconstitution	16 091 569 €	1 057,54 €

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2024		2023		2022		2021		2020	
	TOTAL	%								
Nombre de parts (en jouissance)	15 216	-	15 216	-	15 216	-	15 216	-	15 216	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	35,12 €	96%	32,90 €	95%	38,31 €	95%	35,10 €	94%	24,89 €	74%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	1,43 €	4%	1,62 €	5%	1,57 €	4%	2,14 €	6%	1,70 €	5%
Produits divers	-	-	0,28 €	1%	0,58 €	1%	0,19 €	1%	7,19 €	21%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>36,55 €</b>	<b>100%</b>	<b>34,80 €</b>	<b>100%</b>	<b>40,46 €</b>	<b>100%</b>	<b>37,43 €</b>	<b>100%</b>	<b>33,78 €</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
Charges immobilières	14,43 €	39%	17,62 €	51%	16,78 €	41%	17,75 €	72%	18,94 €	64%
Autres frais de gestion	6,23 €	17%	5,30 €	15%	5,90 €	15%	6,16 €	25%	11,81 €	40%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>20,66 €</b>	<b>56%</b>	<b>22,92 €</b>	<b>66%</b>	<b>22,68 €</b>	<b>56%</b>	<b>23,90 €</b>	<b>97%</b>	<b>30,75 €</b>	<b>103%</b>
Amortissements nets <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	0,25 €	1%	0,72 €	2%	1,03 €	2%	0,66 €	3%	-0,97 €	-3%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,25 €</b>	<b>1%</b>	<b>0,72 €</b>	<b>2%</b>	<b>1,13 €</b>	<b>2%</b>	<b>0,66 €</b>	<b>3%</b>	<b>-0,97 €</b>	<b>-3%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>20,91 €</b>	<b>57%</b>	<b>23,64 €</b>	<b>68%</b>	<b>23,81 €</b>	<b>59%</b>	<b>24,57 €</b>	<b>66%</b>	<b>29,78 €</b>	<b>88%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>15,64 €</b>	-	<b>11,16 €</b>	-	<b>16,64 €</b>	-	<b>12,87 €</b>	-	<b>4,00 €</b>	-
Variation report à nouveau	18,28 €	-	15,64 €	-	0,15 €	-	5,17 €	-	2,04 €	-
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissance N)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

## Évolution du prix de la part et rentabilité

Rappel : Les parts de la SCPI ne font plus l'objet d'une offre au public depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Le prix de souscription s'élevait à 1 000 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE (1)	PRIX DE SORTIE (2)	RENTABILITÉ BRUTE (3)		RENTABILITÉ NETTE (4)	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2020	1 000 €	901,81 €	2,99%	3,32%	1,20%	1,33%
2021	1 000 €	898,28 €	2,47%	2,75%	1,10%	1,22%
2022	1 000 €	905,00 €	3,01%	3,32%	1,20%	1,33%
2023	1 000 €	888,17 €	2,47%	2,78%	1,10%	1,24%
2024	1 000 €	860,32 €	2,14%	2,49%	0,50%	0,58%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 2025 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)

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

## Conventions visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion, liquidateur, étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214 -106 du Code Monétaire et Financier,

nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2024 à 34 825 € TTI au titre de l'administration de la société et à 15 903 € TTI au titre de la cession d'actifs.

## Fixation du montant des jetons de présence alloués et à allouer aux membres du conseil de surveillance

La résolution relative à la fixation du montant des jetons de présence a été approuvée. Le montant des jetons de présence reversé au titre de l'exercice 2024 s'élève à 5 000 €.

L'assemblée générale se prononcera sur le montant de l'indemnisation des membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2025.

## Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

Le mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

L'assemblée générale se prononcera sur le renouvellement de son mandat pour une durée de cinq années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

# 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 38 salariés, s'est élevé à la somme de 1 791 693 € sur l'exercice 2024.

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

## SFDR / Disclosure

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

## Classification SFDR

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

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

## Règlement Taxonomie

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

# Exposition aux risques

## Risque de durabilité

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

Inter Gestión REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins, Inter Gestión 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 2024**



# Comptes annuels

## État du patrimoine

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>IMMobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, baux emphytéotiques, servitudes, etc.)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	11 647 417 €	11 650 000 €	12 582 002 €	12 860 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	(38 000) €	(38 000) €	(52 759) €	(52 759) €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>11 609 417 €</b>	<b>11 612 000 €</b>	<b>12 529 243 €</b>	<b>12 807 241 €</b>
Immobilisations financières non contrôlées	419 459 €	436 500 €	419 459 €	436 500 €
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL DES IMMobilISATIONS FINANCIÈRES (B)</b>	<b>419 459 €</b>	<b>436 500 €</b>	<b>419 459 €</b>	<b>436 500 €</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	224 694 €	224 694 €	122 824 €	122 824 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(66 177) €	(66 177) €	(51 381) €	(51 381) €
Autres créances	85 369 €	85 369 €	189 059 €	189 059 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	(12 210) €	(12 210) €	(12 210) €	(12 210) €
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement	351 147 €	351 147 €	100 000 €	100 000 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	546 842 €	546 842 €	51 030 €	51 030 €
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>1 129 665 €</b>	<b>1 129 665 €</b>	<b>399 322 €</b>	<b>399 322 €</b>
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>DETTEs FINANCIÈRES</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	108 €	108 €
<b>DETTEs D'EXPLOITATION</b>				
Cautions locataires	26 854 €	26 854 €	30 369 €	30 369 €
Dettes fournisseurs	50 369 €	50 369 €	86 164 €	86 164 €
<b>DETTEs DIVERSES</b>				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	10 321 €	10 321 €	12 096 €	12 096 €
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>87 544 €</b>	<b>87 544 €</b>	<b>128 737 €</b>	<b>128 737 €</b>
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>	<b>13 070 997 €</b>	<b>-</b>	<b>13 219 287 €</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>	<b>-</b>	<b>13 090 621 €</b>	<b>-</b>	<b>13 514 326 €</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAL</b>	<b>12 172 800 €</b>	-	-	<b>12 172 800 €</b>
Capital social	12 172 800 €	-	-	12 172 800 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>771 985 €</b>	-	-	<b>771 985 €</b>
Primes d'émission	2 944 215 €	-	-	3 012 815 €
Prélèvements sur primes d'émission	(2 172 231) €	-	-	(2 240 831) €
<b>ÉCART DE RÉÉVALUATION</b>			-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS</b>	-	-	<b>(41 719) €</b>	<b>(41 719) €</b>
<b>RÉSERVES</b>	-	-	-	-
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>78 708 €</b>	<b>28 419 €</b>	-	<b>107 127 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>195 795 €</b>	<b>(195 795) €</b>	<b>60 805 €</b>	<b>60 805 €</b>
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION</b>	-	<b>167 376 €</b>	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>13 219 287 €</b>	-	<b>19 086 €</b>	<b>13 070 997 €</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Loyers	325 757 €	376 314 €
Charges facturées	52 966 €	157 712 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	14 759 €	1 825 €
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>393 482 €</b>	<b>535 851 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	46 620 €	149 019 €
Travaux de gros entretien	17 751 €	8 576 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	32 190 €	31 732 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	11 927 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	191 572 €	80 705 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>288 133 €</b>	<b>281 959 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>105 349 €</b>	<b>253 892 €</b>
Produits annexes	-	-
Produits divers	41 569 €	47 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	16 398 €	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	51 381 €	2 906 €
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>109 348 €</b>	<b>2 953 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	34 825 €	44 115 €
Charges d'exploitation de la société	78 747 €	37 352 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	66 177 €	-
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>179 749 €</b>	<b>81 466 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>(70 400) €</b>	<b>(78 513) €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	23 372 €	29 618 €
Produits d'intérêts des VMP	2 484 €	3 008 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	<b>25 856 €</b>	<b>32 626 €</b>
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>25 856</b>	<b>32 626 €</b>
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	-	12 210 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	<b>-</b>	<b>12 210 €</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>-</b>	<b>(12 210) €</b>
<b>BÉNÉFICE OU Perte (I-II-III-IV)</b>	<b>60 805 €</b>	<b>195 795 €</b>

# Annexes financières

## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

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

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

Compte tenu de la décision de l'assemblée générale mixte du 23 juin 2022 de prononcer la dissolution de la société et par conséquent sa mise en liquidation en date du 29 juillet 2022, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2024 sont établis en valeur liquidative.

### 2. Dérogations

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

### 3. Transfert de charges d'exploitation

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

### 4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Selon le règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016, la provision pour gros entretien (PGE) est constituée suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La PGE s'élève à 38 000 € au 31 décembre 2024.

### 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 66 177 € conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

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

### 8. Méthode d'évaluation du patrimoine d'immeubles locatifs

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine, est celle des valeurs liquidatives. Dans le cadre de l'établissement des comptes en valeur liquidative (cf. point 1), il est considéré que la valeur bilantielle des immeubles doit être dépréciée si une perte est attendue de leur future cession. Ainsi, une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur bilantielle du patrimoine immobilier est inférieure à la valeur actuelle vénale déterminée par l'expert immobilier indépendant ; cette provision étant alors constatée par imputation directe sur les capitaux propres. La valeur bilantielle du patrimoine immobilier étant inférieure à la valeur actuelle vénale déterminée par l'expert immobilier indépendant, il n'a pas été comptabilisé de provision au 31 décembre 2024.

### 9. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France 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 2024 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 2024 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 11 650 000 €.

## 10. Immobilisation financière

La SCPI Renogreen possède 1 940 parts de la SCPI CRISTAL Rente ayant une valeur de retrait de 436 500 € au 31 décembre 2024.

À titre d'information, les dividendes perçus pour l'année 2024 s'élèvent à 23 372 €.

## 11. Placement compte à terme

Au 16 mai 2024, les intérêts dus au titre des sommes placées restantes de 100 000 € s'élèvent à 3 590 € bruts.

La Société de gestion a ouvert, pour le compte de la SCPI RENOGREEN, un compte à terme auprès de la BNP Paribas pour y bloquer la somme de 350 000 €, productive d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 2,71%, à compter du 09 décembre 2024 jusqu'au 09 juin 2025.

# Tableaux et informations diverses

## Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024
<b>IMMobilisations locatives</b>	<b>12 582 002 €</b>	-	<b>934 585 €</b>	<b>11 647 417 €</b>
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	12 582 002 €	-	934 585 €	11 647 417 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>IMMobilisations financières</b>	<b>419 459 €</b>	-	-	<b>419 459 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13 001 461 €</b>	-	<b>934 585 €</b>	<b>12 066 876 €</b>

## Etat de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023	MOUVEMENTS 2024	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024
2012	COURBEVOIE	16bis, rue de Bezons (Lot 22/42)	796 050 €	88 450 €	884 500 €	(416 300) €	468 200 €
2012	COURBEVOIE	16bis, rue de Bezons (Lot 55/11/78/12)	1 270 080 €	159 236 €	1 429 316 €	(22 225) €	1 407 091 €
2012	FRANCONVILLE	85 à 85ter, rue de la Station (VEBO)	1 042 963 €	20 520 €	1 063 483 €	-	1 063 483 €
2012	BRETIGNY-SUR-ORGE	43, avenue Lucien Clause	1 456 013 €	58 927 €	1 514 940 €	(496 060) €	1 018 880 €
2013	ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse	467 772 €	16 349 €	484 121 €	-	484 121 €
2013	FRANCONVILLE	85 à 85ter, Rue de la Station (VEB2)	1 822 880 €	37 200 €	1 860 080 €	-	1 860 080 €
2013	VALLAURIS	101, avenue Jean Moulin	1 884 000 €	26 660 €	1 910 660 €	-	1 910 660 €
2014	ALFORTVILLE	1 à 5, rue Alsace Lorraine	1 350 000 €	2 021 903 €	3 371 903 €	-	3 371 903 €
2015	COURBEVOIE	16bis, rue de Bezons (Parking)	62 998 €	-	62 998 €	-	62 998 €
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			<b>10 152 756 €</b>	<b>2 429 245 €</b>	<b>12 582 002 €</b>	<b>(934 585) €</b>	<b>11 647 417 €</b>

## Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2023	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	15 117 015 €	-	15 117 015 €
Emprunts	-	-	-
Achat d'immeubles	(12 582 002) €	-	(12 582 002) €
Achat d'immobilisations financières	(419 459) €	-	(419 459) €
Cessions d'immeubles	-	934 585	934 585 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	-	(41 719) €	(41 719) €
Prélèvements sur prime d'émission	(2 172 231) €	-	(2 172 231) €
Commission de souscription & recherche d'investissement	(2 003 607) €	-	(2 003 607) €
Frais d'acquisition (non récup.)	(167 355) €	-	(167 355) €
Frais de constitution	(1 269) €	-	(1 269) €
RAN	78 708 €	28 419 €	107 127 €
<b>MONTANT RESTANT À INVESTIR</b>	<b>22 031 €</b>	<b>(13 299) €</b>	<b>943 316 €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	13 108 997 €	13 272 046 €	(163 049) €
Actif immobilisé	12 066 876 €	13 001 461 €	(934 585) €
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>1 042 121 €</b>	<b>270 585 €</b>	<b>771 536 €</b>
Capitaux circulants			
Clients	158 518 €	71 443 €	87 075 €
Autres créances	73 159 €	176 849 €	(103 690) €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>231 677 €</b>	<b>248 292 €</b>	<b>(16 615) €</b>
Fournisseurs	50 369 €	86 164 €	(35 795) €
Autres dettes	37 175 €	42 573 €	(5 398) €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>87 544 €</b>	<b>128 737 €</b>	<b>(41 192) €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>144 132 €</b>	<b>119 555 €</b>	<b>24 577 €</b>
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	-	-	-
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>897 989 €</b>	<b>151 030 €</b>	<b>746 959 €</b>

## État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 269 €	-	1 269	-
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>1 269 €</b>	-	<b>1 269 €</b>	-
Provision pour gros entretien	52 759 €	-	14 759 €	38 000 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>52 759 €</b>	-	<b>14 759 €</b>	<b>38 000 €</b>
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	51 381 €	66 177 €	51 381 €	66 177 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>51 381 €</b>	<b>66 177 €</b>	<b>51 381 €</b>	<b>66 177 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>105 409 €</b>	<b>66 177 €</b>	<b>67 409 €</b>	<b>104 177 €</b>

## 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	38 959 €		(39 959) €		-	(1 000) €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	8 000 €		9 600 €		-	17 600 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	5 400 €		9 600 €		-	15 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	400 €		6 000 €		-	6 400 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-		-		-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-		-		-	-
<b>TOTAL</b>	<b>52 758 €</b>		<b>(14 758) €</b>		-	<b>38 000 €</b>

# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2024



# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier RENOGREEN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

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

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

### Vérifications spécifiques

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

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

### Responsabilités du liquidateur relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le liquidateur.

### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la 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.

Paris, le 4 avril 2025

Le commissaire aux comptes

GBA Audit & Finance

Xavier LECARON

## Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

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

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

#### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

#### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

##### Avec la société INTER GESTION REIM

###### Commission de gestion

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2024, un montant de 34 825 euros.

###### Commission de gestion de trésorerie

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2024.

###### Commission de cession d'actifs

Votre société verse à la Société de gestion INTER GESTION REIM une commission de cession d'actifs, assise sur le prix de vente net.

Le taux de rémunération est fixé à 1,50% TTI de la base ci-dessus, et 1,75% TTC lorsque la société est en liquidation.

À ce titre, votre société a versé une commission pour l'exercice 2024, d'un montant de 15 903 euros.

Fait à Paris, le 4 avril 2025

Le Commissaire aux comptes

GBA AUDIT ET FINANCE

Xavier LECHARON

# Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025



Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, nous vous présentons le rapport du Conseil de Surveillance relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2024.

Durant l'année 2024, votre Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises, les 19 Mars, 05 Juin et 13 Novembre 2024, en présence des représentants de la Société de gestion, **Liquidateur**, et, selon les réunions, du Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, au cours de notre réunion du 25 Mars 2025, le liquidateur a présenté au Conseil de surveillance le projet de son propre rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2024 ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine. Cette séance a donc été plus particulièrement consacrée à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels les associés seront appelés à statuer en Assemblée générale ordinaire.

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

#### Faits marquants de l'exercice 2024

Tout d'abord, en préambule, votre Conseil de surveillance tient à vous faire un bref rappel des principales décisions relatives à la dernière Assemblée Générale de notre SCPI du 05 Juin 2024.

#### Projets de résolutions agréées par le liquidateur

Toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées par le liquidateur ont été adoptées à la majorité.

#### Liquidation du patrimoine : premières cessions d'actifs en 2024

Le liquidateur en collaboration avec votre Conseil de surveillance a établi une stratégie de liquidation dont l'objectif est de commencer à vendre le patrimoine tout en garantissant des revenus nécessaires à la bonne gestion de la SCPI.

Nous vous rappelons que cette stratégie de liquidation consiste à proposer à la vente des appartements disponibles dans une configuration de vente à la découpe lot par lot afin d'optimiser le prix de cession de nos immeubles.

Ainsi, conformément à la réglementation du résidentiel SCELLIER BBC, les appartements vacants seront désormais proposés à la vente notamment auprès des agences immobilières locales ou autres brokers permettant de ce fait de disposer de références de transactions effectuées sur un marché immobilier comparable et dans une même zone géographique.

**Le liquidateur nous a précisé à plusieurs reprises** qu'il a établi **une grille de prix** intégrant **un prix mandat** délivré au commercialisateur, **un prix cible** (objectif de vente) et **un prix plancher** en deçà duquel le liquidateur ne souhaite pas finaliser l'acte de vente.

Au cours de l'exercice 2024, notre SCPI a finalisé **la cession de trois actifs** situés respectivement à Brétigny-sur-Orge (2 appartements) et à Courbevoie (1 appartement).

Ces cessions ont rapporté **la somme de 908 770 Euros** (Prix net vendeur)

Ces fonds issus de la vente seront versés aux associés sous forme d'acomptes de liquidation.

Le liquidateur versera donc **un premier acompte de 40 Euros/Part** en Juillet 2025.

#### Capital et Marché des parts

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

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

Au 31 Décembre 2024, aucune demande de retrait ou de cession de parts n'était inscrite sur les registres de la Société.

Néanmoins, nous vous rappelons que le patrimoine de la SCPI est composé de 6 immeubles, représentant initialement un ensemble de 45 appartements répartis sur six adresses.

Au 31 décembre 2024, le capital se répartit en 15 216 parts détenues par 292 associés pour un capital social de 12 172 800 Euros (hors prime d'émission) soit 15 152 820 Euros (prime d'émission incluse).

#### Patrimoine Immobilier

Nous avons pris connaissance de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2024 réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France, laquelle s'élève à 11 650 000 Euros (hors droits). Nous noterons que cette valeur d'expertise va baisser au fur et à mesure de la cession de nos immeubles (c'est déjà le cas sur les sites de Brétigny-sur-Orge et Courbevoie). Relevons que le site de Franconville enregistre un écart favorable de + 13% par rapport à son prix de revient.

#### L'activité locative et les revenus de SCPI

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

Tout d'abord, nous nous référons à deux critères essentiels de performance dont le Taux d'Occupation Physique (TOP), critère peu significatif pour notre SCPI en 2024 (se référer au rapport annuel du liquidateur page 12). En revanche, le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'affiche à hauteur de 65,50% en moyenne sur l'année 2024. Cette augmentation significative de la vacance de notre patrimoine est étroitement liée à la stratégie de la SCPI de mise en liquidation du patrimoine et se traduit par des appartements libres destinés à être vendus.

Concernant le chapitre des contentieux, votre Conseil de surveillance reste très attentif auprès du liquidateur sur tous les dossiers et procédures liées au retard de paiement de loyers. Sur l'exercice 2024, une provision pour créances douteuses de 66 177 Euros a été affectée et traduite dans le compte d'exploitation 2024 au niveau du bilan.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2024, le montant total des loyers appelés se situe à 325 757 Euros contre 376 314 Euros en 2023. Cette diminution est directement attribuable à un certain nombre d'appartements vacants en prélude à leur vente donc non productifs de loyers.

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

- 34 825 Euros TTI au titre des honoraires alloués statutairement au liquidateur pour l'administration de la SCPI
- 21 548 Euros TTC au titre des honoraires versés à la Société NEXITY Property Management pour la gestion administrative, technique et comptable des immeubles mais également au titre de la location ou de la relocation des immeubles.
- 55 232 Euros au titre des taxes Foncières appelées en 2024 sur l'ensemble du patrimoine immobilier.
- 5 640 Euros au titre des honoraires de vérification comptable, prestation confiée à un cabinet externe

Enfin, votre Conseil de surveillance a pris bonne note que la provision pour gros entretien (PGE) s'est élevée à 38 000 Euros au titre de l'exercice 2024.

Ainsi, le résultat net de l'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice comptable de 60 805 Euros soit 4,00 Euros / part. Ce résultat traduit une rentabilité de l'ordre de 0,40% ramené au prix d'acquisition de la part. Toutefois, nous notons avec satisfaction que le liquidateur optimise la trésorerie disponible par le recours à des placements en comptes à terme productifs de produits financiers. Toutefois, ce résultat bénéficiaire est très faible en termes de performance et il augure d'une distribution de dividende assez proche de ces données obtenues.

#### Valeur de la part et Marché secondaire

Au cours de notre réunion du 25 mars 2025, votre Conseil de surveillance a pris connaissance des différentes valeurs communiquées par la Société de gestion : valeur comptable, valeur de réalisation et valeur de reconstitution de notre SCPI pour l'exercice 2024.

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	13 070 997 €	859,03 €
Valeur de réalisation	13 090 621 €	860,32 €
Valeur de reconstitution	16 091 569 €	1 057,54 €

Pour ce qui relève du marché des parts ou marché secondaire de notre SCPI, il est inexistant car il n'y a eu aucun échange de parts en 2024. Nous complétons ces propos en constatant qu'aucune part de la SCPI Rénogreen ne s'est échangée sur le Marché secondaire depuis sa création.

Enfin, la Société de gestion a informé le Conseil de Surveillance que la valeur IFI 2024 de notre SCPI est disponible en ligne sur le site de la Société : [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com). Par ailleurs, comme dans toutes les SCPI fiscales, le montant proposé par la Société de gestion peut être affecté d'une décote compte

tenu de l'absence de liquidité, donc l'absence effective d'un marché des parts. Toutefois, cette possible minoration demeure sous l'entièbre responsabilité de chaque contribuable redevable de l'IFI.

#### Distribution du dividende

Le liquidateur nous a informés des modalités de versement du dividende au titre de l'exercice 2024 :

- 5 Euros / part (règlement unique en juillet 2025).

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

Cette distribution représente donc une rentabilité nette de 0,50% sur le prix d'acquisition de la part

#### Perspectives 2025

Le processus de vente de notre SCPI est enclenché et d'autres propositions de cessions interviendront sur l'année 2025.

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

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

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

Aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice 2024.

#### Avis du Conseil de surveillance sur les projets de résolutions agréées par le liquidateur et soumises à l'approbation des associés de la SCPI

##### Résolutions à caractère ordinaire :

**Notre avis est favorable sur toutes les résolutions à l'exception de la 2ième.résolution (quitus au liquidateur)**

En effet, **notre avis est défavorable sur la 2ième Résolution** car votre Conseil de surveillance constate de nouveau, au niveau des charges, sur l'exercice 2024, **cette double facturation**. A savoir, une facturation à hauteur de 34 825 Euros TTI d'une part, prélevée par le liquidateur au titre de l'administration de la SCPI et d'autre part, une facturation complémentaire à hauteur de 21 548 Euros TTC comptabilisée au titre des honoraires versés à la Société NEXITY Property Management pour la gestion administrative et technique des immeubles alors que le coût de cette prestation, selon l'avis du Conseil de surveillance, devrait être pris en charge

à l'intérieur du Budget "Commission de Gestion" perçue par le liquidateur, comme cela se pratique dans la plupart des Sociétés de Gestion de la place.

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

**Par ailleurs, nous invitons les associés de Rénogreen à voter favorablement à toutes les résolutions non agréées par le liquidateur car celles-ci ont été déposées par des associés en total accord avec les membres de votre Conseil de surveillance.**

Pour conclure, soyez assurés que votre Conseil de surveillance agit de son mieux pour préserver les intérêts patrimoniaux de nous tous coassociés ; ses membres vous remercient du soutien que vous lui apportez.

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

**L'Assemblée générale représente un temps fort de la vie de votre SCPI.** Si vous ne pouvez pas participer physiquement à la réunion du 03 Juin 2025 à 14 Heures 30 à Paris, **vous pouvez voter par correspondance sur chaque résolution ou donner pouvoir à un membre du Conseil de surveillance en écrivant à Michel CATTIN, à défaut à Guillaume DELBECQ.**

En revanche, si vous cochez la case « pouvoir au président » celui-ci sera alors légalement obligé de voter en faveur des résolutions proposées par le liquidateur.

#### Communication avec les Associés

Les Membres du Conseil de surveillance de votre SCPI, dont la liste figure en Page 5 du Rapport annuel, membres élus par vous-mêmes pour les représenter, restent à votre entière disposition pour vous fournir toute précision complémentaire dans le domaine de compétence du Conseil.

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

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

Rapport achevé de rédiger le 17 Avril 2025 et communiqué le 17 Avril 2025 au liquidateur en vue de son impression et de son insertion dans le Rapport annuel 2024 de la SCPI Rénogreen.

Fait à Paris le 17 avril 2025

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

**M. Michel CATTIN et M. Guillaume DELBECQ**

# Projets de résolutions

Assemblée générale 2025

Exercice clos le 31 décembre 2024



# 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 2024, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

### Deuxième résolution

L'assemblée générale, 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 2024.

### 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 2024.

### 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 2024 s'élevant à la somme de 60 805 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2024	60 805 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	107 127 €
Résultat à affecter au 31/12/2024	167 932 €
Dividende 2024 (règlement après approbation des comptes en juillet 2025)	76 080 €
Affectation du solde au report à nouveau	91 852 €

### Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	13 070 997 €	859,03 €

### Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de reconstitution et de réalisation de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur de réalisation	13 090 621 €	860,32 €
Valeur de reconstitution	16 091 569 €	1 057,54 €

### Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur demande de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025 à 5 000 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

### Neuvième résolution

L'assemblée générale, prend acte que le mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler son mandat pour une durée 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

### Dixième 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 2026, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 650 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025.

### Onzième 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.

## Projets de résolutions non agréées par la Société de gestion, Liquidateur

### Résolutions à caractère ordinaire

#### Désignation d'un coliquidateur : exposé des motifs

Les statuts prévoyant la possibilité de désigner deux coliquidateurs, l'Assemblée générale réunie en juin 2022 avait désigné en ces qualités la société Inter Gestion REIM et Madame Danielle François-Brazier. Cette dernière n'ayant pu mener à bien sa mission a été contrainte de démissionner en novembre 2022. En juillet 2023, l'Autorité des marchés financiers a clarifié sa position quant à la répartition des rôles entre coliquidateurs dès lors que l'un d'eux ne serait pas une société de gestion agréée par l'AMF. En conséquence, il est proposé de désigner coliquidateur la société TGA Conseil représentée par Monsieur Thierry Gaiffe. Ce dernier possède une expérience significative de Directeur Général de deux sociétés de gestion agréées par l'AMF : Paref Gestion de 2009 à 2016 et Fiducial Gérance de 2016 à juin 2024. En tant que Directeur Général de Fiducial Gérance (2 milliards d'euros d'actifs sous gestion, Monsieur Thierry Gaiffe gérait 8 SCPI, 6 Groupements Forestiers et 2 Groupements forestiers d'Investissement. De plus, en termes de liquidation de SCPI, Monsieur Thierry Gaiffe possède une expérience significative, ayant organisé la liquidation de la SCPI de logements Logipierre 1. Enfin, avant son départ à la retraite de Fiducial Gérance en juillet dernier, il a préparé la liquidation de Primo 1, SCPI Scellier Intermédiaire.

### Douzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide, conformément à l'article 29 des statuts de nommer coliquidateur la société TGA Conseil représentée par son Président Monsieur Thierry GAIFFE.

### Treizième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires décide de chaque liquidateur peut facturer mensuellement une avance d'honoraires de mille euros (1000 €) hors taxes dont le montant sera déduit de la rémunération statutaire prévue à l'article 29.

#### Montant du budget de communication du conseil de surveillance : exposé des motifs

L'article 18.1 des statuts de Rénogreen définit les missions du Conseil de surveillance qui, chaque fois qu'il le juge nécessaire, établit un rapport qui est envoyé à tous les associés.

*« À cette fin, le Conseil de surveillance dispose d'un budget de communication annuel, dans la limite d'un montant fixé par l'assemblée générale ordinaire pour la période courant jusqu'à l'assemblée générale ordinaire suivante. En fin de période, la fraction non utilisée du budget relatif à la période écoulée n'est pas reportée. Un nouveau budget peut être décidé dans les conditions ci-dessus. Une communication demandée par le Conseil de surveillance est transmise à la Société de gestion, qui la diffuse aux associés dans le respect des dispositions légales et réglementaires. La Société de gestion communique au Conseil de surveillance les montants de la fraction de budget utilisé et le solde de ce dernier ».*

Dans l'hypothèse où le Conseil de surveillance estimerait devoir informer les associés, il est demandé à l'Assemblée générale de se prononcer sur une enveloppe annuelle d'environ 5 € par associé, soit un montant de 3 000 €, essentiellement pour couvrir d'éventuels frais d'impression.

### Quatorzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires décide de fixer à trois mille euros (3000 €) le budget de communication annuel prévu à l'article 18.1 des statuts.

## Résolutions à caractère extraordinaire

### **Répartition des fonctions entre les coliquidateurs : exposé des motifs**

Les statuts de la SCPI RENOGREEN prévoient à l'article 29 : « *En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle.* »

L'assemblée générale de juin 2022 a modifié les statuts pour préciser la répartition des rôles et la rémunération des coliquidateurs. Or, par lettre du 10 juillet 2023, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a indiqué que la nomination d'un liquidateur ne disposant pas d'un agrément de société de gestion nécessitait que les fonctions de ce dernier soient précisées dans les statuts, et excluent les actes de gestion. Ce courrier stipule ainsi : « *Concernant le ou les coliquidateurs qui ne disposeraient pas d'un agrément en qualité de SGP, si les statuts peuvent par exemple l'autoriser à traiter la gestion des contentieux, ils devraient exclure expressément*

*du champ de ses compétences les prérogatives consistant à prendre des décisions de gestion, qui relèvent exclusivement de la compétence d'une SGP* ».

Il convient donc de clarifier la répartition des rôles entre les liquidateurs, dans l'hypothèse où l'un d'entre eux ne serait pas titulaire de l'agrément de société de gestion de portefeuille (SGP) et, pour cela, de refondre l'intégralité de l'article 29. Les tâches du coliquidateur non agréé comme SGP doivent être définies dans le respect des termes de l'AMF. S'abstenant de prendre lui-même des décisions de gestion, il devra être informé par son coliquidateur des éléments ayant amené ce dernier à prendre lesdites décisions. Il s'agit tout particulièrement des décisions concernant l'aliénation du patrimoine immobilier de notre SCPI, dans le respect de l'article L214-24-23 du code monétaire et financier qui dispose que la SGP agit « *de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt du FIA* » (en l'occurrence notre SCPI) « *et des porteurs de parts (...)* ».

### Quinzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'ensemble de l'article 29 des statuts relatif à la liquidation, désormais rédigé comme suit en colonne de droite.

ARTICLE 29 (RÉDACTION ACTUELLE)	ARTICLE 29 (NOUVELLE RÉDACTION)
LIQUIDATION	LIQUIDATION
En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle.	En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle.
Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.	Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.
Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, devront agir conjointement pour la mise en vente et la vente des biens immobiliers ainsi que pour la gestion de l'ensemble des contentieux, en ce compris la décision d'engager des procédures, et de mettre fin à celles qui sont en cours. Ils pourront agir séparément pour les autres opérations de gestion. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la Société dissoute.	En cas de nomination d'un seul liquidateur, tout l'actif social est réalisé par celui-ci qui a, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui agira pour la mise en vente et la vente des biens immobiliers ainsi que pour la gestion des contentieux (décision d'engager des procédures, de les gérer et d'y mettre fin) et pourra agir séparément pour les autres opérations de gestion. Il peut notamment, vendre les immeubles de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables, en toucher le prix, donner ou requérir toute mainlevée de toutes inscriptions, saisies, opposition ou autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement.
En résumé, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.	En résumé, il peut réaliser tout l'actif social, mobilier ou immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujetti à aucune forme ni formalité juridique.
	En présence de deux coliquidateurs ayant qualité de SGP, ils doivent agir conjointement pour mettre en œuvre l'ensemble des opérations décrites ci-dessus.

ARTICLE 29 (RÉDACTION ACTUELLE)	ARTICLE 29 (NOUVELLE RÉDACTION)
LIQUIDATION	LIQUIDATION
<p>Les liquidateurs ont droit, pendant la période précédant les cessions d'immeubles, à une commission pour l'administration et la gestion du patrimoine de la Société équivalant à celle prévue à l'article 17 des statuts, soit 10,80% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés. Les liquidateurs se partagent à parts égales cette rémunération, sauf s'ils en décident autrement entre eux.</p>	<p>Les liquidateurs ayant la qualité de SGP ont droit à une commission pour l'administration et la gestion du patrimoine de la Société équivalant à celle prévue à l'article 17 des statuts, soit 10,80% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés. Ils se partagent à parts égales cette rémunération, sauf s'ils en décident autrement entre eux.</p> <p>Le coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP ne perçoit aucune commission au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la Société.</p> <p>Si l'un des deux coliquidateurs n'est pas titulaire d'un agrément de SGP, il ne prend aucune des décisions de gestion relevant exclusivement d'une SGP. Il peut néanmoins et en particulier traiter de la gestion des contentieux.</p> <p>Le coliquidateur ayant la qualité de SGP associe le second à la préparation des décisions relatives aux cessions d'actifs : choix de la vente en lot ou à l'unité ; interrogation préalable des locataires sur leur désir d'acquérir ; choix des conseils juridiques, avocats et notaires, notamment en vue de la mise en copropriété ; choix des prestataires pour donner des avis de valeur, pour recevoir les éventuels mandats de vente, ....</p> <p>Le coliquidateur non titulaire d'un agrément de SGP rend compte au conseil de surveillance du déroulé de sa mission tout au long de la liquidation. À tout moment et pour tout motif il peut adresser une communication à chacun des associés par lettre personnelle ou par voie électronique, aux frais de la société.</p> <p>Le coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP accède à toute pièce juridique, comptable, commerciale et financière et dispose d'un accès partagé sécurisé sur un espace informatique dédié, lui-même sécurisé, pour consulter et traiter sans restriction l'ensemble des données nécessaires à sa mission. Les frais de déplacement du coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP sont pris en charge par la société.</p> <p>Le liquidateur rend compte de sa mission aux assemblées générales annuelles et à l'assemblée générale de liquidation par un rapport détaillé. S'ils sont deux, en cas de désaccord sur les termes du rapport à présenter, chaque liquidateur rend son propre rapport.</p>
<p>Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à une rémunération égale à 1,75% hors taxes du produit net de tous frais (en ce compris l'impôt sur la plus-value) de chaque cession constatée par acte authentique.</p>	<p>Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à une rémunération égale à 1,75% hors taxes du produit net de tous frais (en ce compris l'impôt sur la plus-value) de chaque cession constatée par acte authentique. Ils se partagent à parts égales cette rémunération, sauf s'ils en décident autrement entre eux. L'Assemblée générale ordinaire fixe le montant et la périodicité de l'avance d'honoraires que chaque liquidateur a la faculté de facturer.</p>
<p>Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.</p> <p>Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.</p> <p>Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.</p> <p>En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.</p>	<p>Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.</p> <p>Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.</p> <p>Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.</p> <p>En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.</p>

### Seizième résolution

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







