



Inter Gestion  
REIM

SCPI  
RÉSIDENTIEL  
SCELLIER BBC

RENOGREEN

# Rapport Annuel

2025



# Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Panorama
- 7** | Chiffres clés
- 8** | Rapport de la Société de gestion, Liquidateur
- 20** | Les comptes au 31 décembre 2025
- 24** | Annexes financières
- 28** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 32** | Rapport du Coliquidateur
- 34** | Rapport du conseil de surveillance
- 40** | 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 Emilien 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.

### Expert externe en évaluation

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale mixte du 3 juin 2023. Conformément aux dispositions du décret n°2025-762 du 4 août 2025, ce mandat est prorogé d'une durée d'un an et expirera en conséquence à l'issue de l'assemblée générale de 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

### Conseil de surveillance

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

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

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

# Panorama 2025



*Après la chute sévère observée en 2022, le marché immobilier retrouve progressivement une certaine stabilité, avec des volumes de transactions qui demeurent toutefois encore inférieurs aux niveaux d'avant crise.*

*Selon les données relevées par le Conseil Supérieur du Notariat, le nombre de transactions dans le logement ancien réalisées sur les douze derniers mois à fin octobre 2025 est estimé à 929 000 ventes, soit une hausse de près de 11%. Ce volume est comparable à celui observé en juin 2017, avec 923 000 transactions enregistrées.*

*Du côté des prix, la hausse moyenne générale est estimée à +0,8% en France métropolitaine, traduisant une stabilisation globale du marché, qui ne reflète cependant pas les disparités importantes que l'on observe entre les différentes métropoles régionales.*

*Pour 2026, les professionnels anticipent une poursuite de la stabilisation du marché immobilier résidentiel et tablent sur un volume de l'ordre de 960 000 transactions. Paramètre essentiel dans l'acte d'achat, cette perspective pourrait cependant être contrariée par l'évolution des taux d'intérêt dans le contexte international incertain, alimenté par les conséquences multiples du conflit opposant les États-Unis à l'Iran au Moyen-Orient depuis le début de l'année.*

*Concernant la pierre-papier, il convient de rappeler que les actifs résidentiels ne représentent qu'une part de plus en plus infime du marché des SCPI, faute de dispositions d'accompagnement suffisamment attractives pour l'épargnant.*



**Gilbert Rodriguez**  
Président-directeur général

# Chiffres clés



**15,2 M€**



Capitalisation<sup>(1)</sup>

**1932 m<sup>2</sup>**



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

**294**



Associés de la SCPI<sup>(1)</sup>

**799 €**



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

**70 €**



Acomptes de liquidation par part sur l'exercice 2025

# Rapport de la Société de gestion, Liquidateur

# Développement de la société

## Évolution du capital

Au 31 décembre 2025, le capital de Renogreen se répartit entre 294 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.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2021	12 172 800 €	15 216	292
2022	12 172 800 €	15 216	292
2023	12 172 800 €	15 216	292
2024	12 172 800 €	15 216	292
2025	12 172 800 €	15 216	294

## Marché des parts

### À titre d'information

Aucun ordre de vente n'est enregistré dans le registre au cours de l'exercice 2025.

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

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

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

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION (EN MOIS) <sup>(1)</sup>	DEMANDE DE CÉSSIONS EN SUSPENS	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA CÉSSION	PRIX DE CÉSSION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS (EN €)
2021	Aucune	-	-	-	-	-	-
2022	Aucune	-	-	-	-	-	-
2023	Aucune	-	-	-	-	-	-
2024	Aucune	-	-	-	-	-	-
2025	AUCUNE	-	-	-	-	-	-

# Patrimoine immobilier

## Immeubles

### Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2025

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, avenue Jean Moulin

Il est exclusivement composé d'un immeuble entier et de lots de copropriété d'habitation répartis sur six adresses.

## Liquidation du patrimoine

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

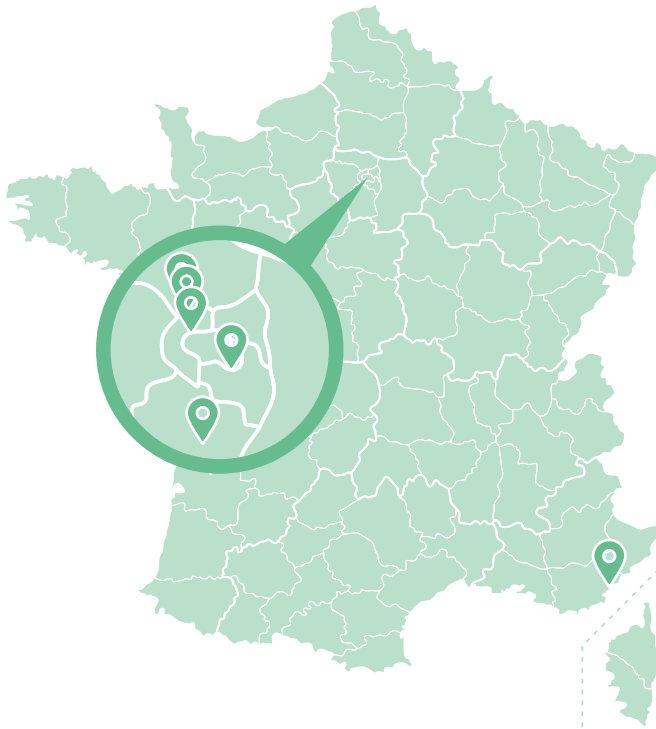
Les fonds issus des ventes seront versés sous formes d'acomptes de liquidation aux associés.

Au cours de l'exercice 2025, votre SCPI a finalisé la cession de plusieurs actifs situés à Franconville et Vallauris pour un montant total de 1 982 890 €.

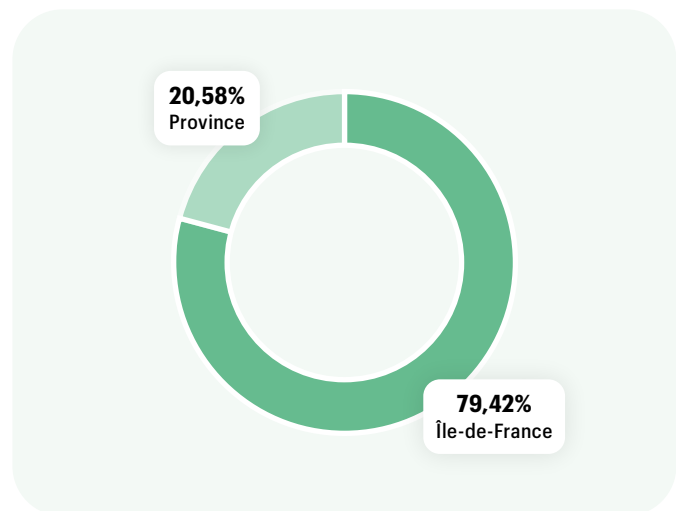
Ci-dessous le tableau des cessions au 31/12/2025 :

VILLES	ADRESSES	LOT /BLOC	SURFACE (M <sup>2</sup> )	DATE DE LA VENTE	PRIX NET VENDEUR
BRÉTIGNY SUR ORGE	43, avenue Lucien Clause	Lots 2 + 179 (pkg)	61,88	11/06/2024	189 000 €
BRÉTIGNY SUR ORGE	43, avenue Lucien Clause	Lots 11 + 139 (pkg)	78,40	19/07/2024	238 000 €
COURBEVOIE	16, bis rue de Bezon	Lots 1022 (2008) + 1250 (pkg)	67,87	27/12/2024	481 770 €
<b>TOTAL 2024</b>					<b>908 770 €</b>
FRANCONVILLE	83/85TER, rue de la Station	Lots 9 (A1.14) + 96 (n°40 pkg)	63,59	24/01/2025	242 000 €
FRANCONVILLE	83/85TER, rue de la Station	Lots 20 (A1.33) + 89 (n°34 pkg)	61,38	29/04/2025	233 000 €
FRANCONVILLE	83/85TER, rue de la Station	Lots 1 (A1.01)+ 59 (n°2 pkg)	74,63	28/05/2025	301 140 €
FRANCONVILLE	83/85TER, rue de la Station	Lots 45 (B.12) + 71 (n°14 pkg)	81,26	20/06/2025	270 000 €
FRANCONVILLE	83/85TER, rue de la Station	Lots 27 (A2.12) + 112 (n°56 pkg)	63,00	14/08/2025	236 250 €
VALLAURIS	101, avenue Jean Moulin	Lots 204 + 158 (cave) + 98 & 100 (pkg)	63,70	16/09/2025	271 000 €
VALLAURIS	101, avenue Jean Moulin	Lots 228+ 167 (cave) + 37 & 38 (pkg)	63,40	28/11/2025	232 000 €
FRANCONVILLE	83/85TER, rue de la Station	Lots 57 (B.34) + 79 (n°23 pkg)	60,77	22/12/2025	197 500 €
<b>TOTAL 2025</b>					<b>1 982 890 €</b>

### Répartition géographique du patrimoine



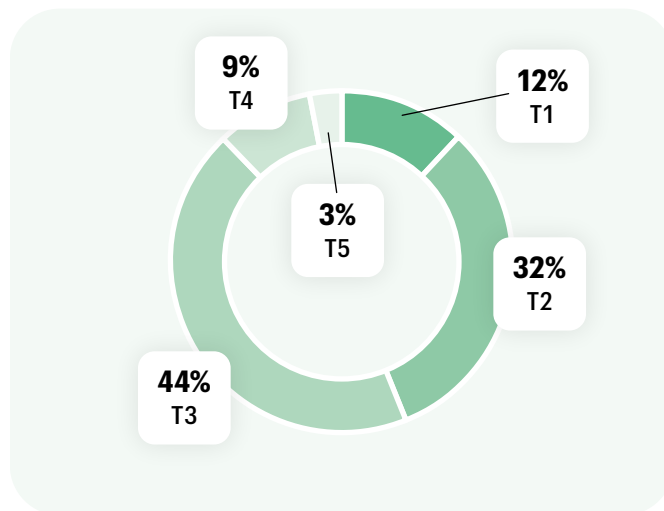
### Répartition géographique du patrimoine en % de sa valeur vénale



## Répartition du patrimoine par typologie de logements

La SCPI détient au total 34 lots, allant du T1 au T5.

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 2025, la SCPI a appelé 235 069 € au titre des loyers contre 325 757 € en 2024. 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 13 025 € au titre de l'année 2025, soit :

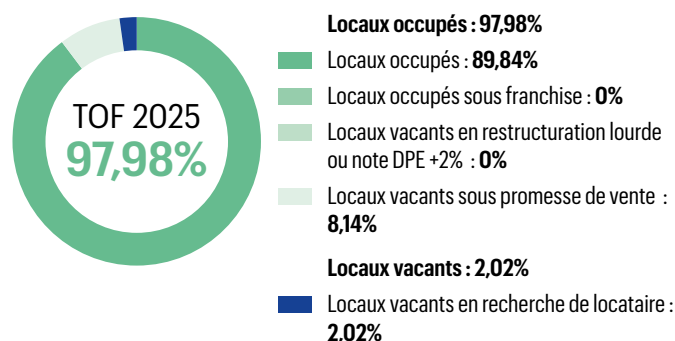
- 216 € d'honoraires d'états des lieux ;
- 12 809 € au titre de la gestion administrative et technique.

### 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.

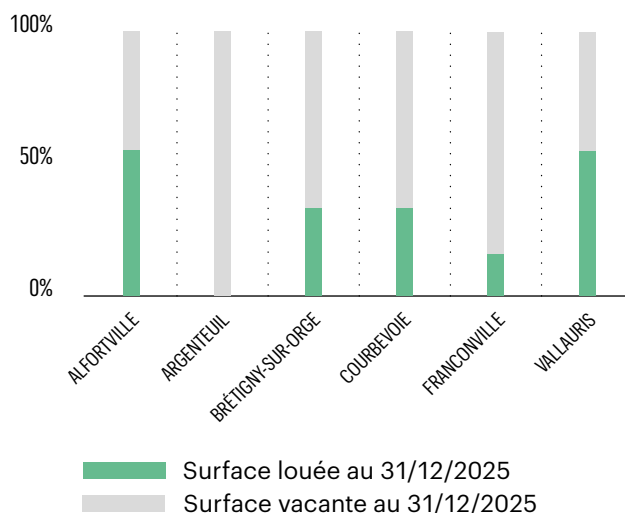
#### Taux d'occupation financier annuel



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

## État locatif

Le graphique ci-dessous récapitule la situation locative des immeubles au 31 décembre 2025 :



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 88 533 € à la clôture de l'exercice 2025.

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%.

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

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

## 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 2025.

## 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 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- La condamner aux dépens.

La procédure de mise en état est en cours, étant précisé que la dernière audience s'est tenue le 26 janvier 2026.

La provision pour gros entretien s'élève à 38 000 € au 31 décembre 2025. Cette provision est amenée à diminuer en raison de la poursuite de la liquidation de la SCPI et de la vente de ses actifs.

À titre d'information, les dividendes perçus pour l'année 2025 s'élèvent à 23 634 €.

## Placements de la trésorerie

La Société de gestion liquidateur a ouvert, pour le compte de la SCPI RENOGREEN, plusieurs comptes à terme auprès de la BNP Paribas.

Au 31 décembre 2025, quatre comptes à termes sont arrivés à échéance et deux comptes à termes sont toujours ouverts selon les conditions exprimées ci dessous.

DATE	MONTANT PLACÉ	ETABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	MONTANT BLOQUÉ	STATUT	INTÉRÊTS
09/12/2024	350 000 €	BNP	6	2,71%	09/06/2025	-	Fermé	4 730 €
21/01/2025	450 000 €	BNP	3	2,87%	21/04/2025	-	Fermé	3 185 €
20/06/2025	250 000 €	BNP	3	2,25%	20/09/2025	-	Fermé	1 416 €
08/08/2025	850 000 €	BNP	3	2,16%	10/11/2025	-	Fermé	4 728 €
17/11/2025	700 000 €	BNP	3	2,18%	17/02/2026	700 000 €	Ouvert	3 846 €
01/12/2025	100 000 €	BNP	3	2,20%	02/03/2026	100 000 €	Ouvert	548 €

## Présentation des comptes – Affectation des résultats – Fiscalité

### Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2025 présente un déficit de 48 775 €, soit un déficit de 3,21 € par part.

L'exercice 2025 fait apparaître un déficit comptable de 41 842 €.

### Affectation du résultat

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

PERTE DE L'ANNÉE 2025	(41 842) €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	91 851 €
Résultat à affecter au 31/12/2025	50 009 €
Dividende 2025	0 €
Affectation du solde au report à nouveau	50 009 €

### Historique des acomptes de liquidation versés par part

ANNÉES	MONTANTS	ACOMPTE DE LIQUIDATION PAR PART
2024	608 640 €	40 €
1S2025	760 800 €	50 €

### 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.

### Distribution à venir au titre de l'exercice 2025

La Société de gestion, liquidateur, ne procédera pas au versement des dividendes au titre de l'exercice 2025.

La Société de gestion, liquidateur, procédera au versement des acomptes de liquidation au titre de l'exercice 2025 en mai 2026 à hauteur de 1 065 120 €, soit un montant de 70 euros par part.

Ce qui portera le total des acomptes de liquidation versés aux associés à 160 € par part.

ACOMPTE DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025	ACOMPTE DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025 PAR PART
1 065 120 €	70 €

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 2025, l'estimation du patrimoine immobilier issue des expertises annuelles de BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est élevée à 8 890 000 €.

**RAPPEL :** La valeur vénale proposée par l'Expert externe en évaluation 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 externe en évaluation considère l'immeuble en pleine propriété, à usage d'habitation, en son état futur, et ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'appréciée.

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

VILLES	IMMEUBLES	M² HAB	PRIX DE REVIENT FINAL AU 31/12/25	EXPERTISE H.D AU 31/12/25
ALFORTVILLE	1 à 5, rue Alsace Lorraine	507	3 371 903 €	2 810 000 €
ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse	137	484 121 €	460 000 €
BRÉTIGNY-SUR-ORGE	43, avenue Lucien Clause	282	1 018 880 €	910 000 €
COURBEVOIE	16bis, rue de Bezons	276	1 938 289 €	1 860 000 €
FRANCONVILLE	85 à 85Ter, rue de la Station	385	1 434 616 €	1 470 000 €
VALLAURIS	101, avenue Jean Moulin	345	1 348 602 €	1 380 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>1932</b>	<b>9 596 412 €</b>	<b>8 890 000 €</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.

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.

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 2025	PAR PART
Valeur comptable	12 143 847 €	798,10 €
Valeur de réalisation	12 160 888 €	799,22 €
Valeur de reconstitution	14 948 701 €	982,43 €

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>15 216</b>	-	<b>15 216</b>	-	<b>15 216</b>	-	<b>15 216</b>	-	<b>15 216</b>	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recettes locatives brutes	32,90 €	94%	38,31 €	95%	35,10 €	94%	24,89 €	74%	20,02 €	89%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,62 €	5%	1,57 €	4%	2,14 €	6%	1,70 €	5%	2,53 €	11%
Produits divers	0,28 €	1%	0,58 €	1%	0,19 €	0%	7,19 €	21%	-	-
<b>TOTAL REVENUS (A)</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>22,55 €</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges immobilières	17,62 €	51%	16,78 €	41%	17,75 €	72%	18,94 €	64%	18,20 €	81%
Autres frais de gestion	5,30 €	15%	5,90 €	15%	6,16 €	25%	11,81 €	40%	5,63 €	25%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</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>	<b>23,83 €</b>	<b>106%</b>
<b>Amortissements nets</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	0,72 €	2%	1,03 €	2%	0,66 €	3%	(0,97) €	(3%)	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	1,47 €	7%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</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>1,47 €</b>	<b>7%</b>
<b>TOTAL CHARGES (B)</b>	<b>23,64 €</b>	<b>68%</b>	<b>23,81 €</b>	<b>59%</b>	<b>24,57 €</b>	<b>66%</b>	<b>24,57 €</b>	<b>73%</b>	<b>25,30 €</b>	<b>112%</b>
<b>RESULTAT COURANT (A-B)</b>	<b>11,16 €</b>	-	<b>16,64 €</b>	-	<b>12,87 €</b>	-	<b>9,21 €</b>	-	<b>(2,75) €</b>	-
Variation report à nouveau	15,64 €	-	0,15 €	-	5,17 €	-	2,04 €	-	(2,75) €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

## Évolution du prix de la part et rentabilité

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

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE <sup>(1)</sup>	PRIX DE SORTIE <sup>(2)</sup>	RENTABILITÉ BRUTE <sup>(3)</sup>		RENTABILITÉ NETTE <sup>(4)</sup>	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
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%
2025	1 000 €	799,22 €	1,54%	1,93%	0,00%	0,00%

(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 2026 s'élève à 577,75 € par part.

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 2025 à 24 120€ TTI au titre de l'administration de la société et à 34 701 € 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 2025 s'est élevé 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 2026.

## Modifications statutaires

La Société de gestion, liquidateur, propose la modification des articles 4, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26 et 28 des statuts afin de les mettre en conformité avec la réglementation en vigueur.

La Société de gestion, liquidateur, propose de modifier :

- les articles 15 et 21 relatifs à la suppression de l'approbation de l'assemblée générale pour la vente des biens de la société ainsi que les conditions de prix, pour un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société. L'article 18 des statuts afin qu'il soit conforme avec l'article L 214-99 du Code Monétaire et Financier ;
- l'article 17 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion afin de supprimer les frais de mutation de parts perçus à cette occasion ;
- l'article 21 des statuts afin de le mettre en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 supprimant l'intervention de l'assemblée générale ou du conseil de surveillance pour la validation des valeurs de réalisation, reconstitution et comptable de la société ;
- l'article 18 des statuts relatif au nombre minimum légal des membres composant le conseil de surveillance ;
- l'article 21 des statuts relatifs à l'expert externe en évaluation afin de le mettre en conformité avec le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 prévoyant que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'assemblée générale ;
- les articles 20, 21, 22 et 23 relatifs à la suppression de la règle de quorum en assemblée générale ;
- l'article 26 des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et d'y intégrer une référence générale aux dispositions légales, réglementaires et comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier ;
- l'article 28 des statuts relatif à la dissolution de la société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur ;
- les articles 4 et 14 des statuts afin de tenir compte du transfert du siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38 avenue de l'Opéra, 75002 Paris ;
- l'article 19 des statuts relatif à la dénomination du commissaire aux comptes suppléant.

## 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 au titre de l'exercice 2025 s'élève à 1 687 276 euros, pour un effectif de 36 collaborateurs, hors apprentis et membres de la Direction.

Conformément aux dispositions applicables, le montant total des rémunérations brutes versées au personnel identifié, au sens de la réglementation relative aux sociétés de gestion, comprenant les gérants, dirigeants, cadres supérieurs et autre preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des SCPI gérées, concerne cinq collaborateurs.

Aucune rémunération n'est liée à la performance.

Compte tenu du nombre restreint de personnes concernées, le montant agrégé correspondant n'est pas publié.

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

### Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

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



# Les comptes au 31 décembre 2025



# Comptes annuels

## État du patrimoine

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	-	-	-	-
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	9 596 412 €	8 890 000 €	11 647 417 €	11 650 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(706 412) €	-	-	-
Gros entretiens	(38 000) €	(38 000) €	(38 000) €	(38 000) €
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>8 852 000 €</b>	<b>8 852 000 €</b>	<b>11 609 417 €</b>	<b>11 612 000 €</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 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)</b>	<b>419 459 €</b>	<b>436 500 €</b>	<b>419 459 €</b>	<b>436 500 €</b>
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations.	-	-	-	-
<b>CRÉANCES</b>	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	251 556 €	251 556 €	224 694 €	224 694 €
Provision pour dépréciation des créances clients	(88 533) €	(88 533) €	(66 177) €	(66 177) €
Autres créances	1 376 557 €	1 376 557 €	85 369 €	85 369 €
Provision pour dépréciation des autres créances	(12 210) €	(12 210) €	(12 210) €	(12 210) €
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	802 020 €	802 020 €	351 147 €	351 147 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	627 353 €	627 353 €	546 842 €	546 842 €
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>2 956 744 €</b>	<b>2 956 744 €</b>	<b>1 129 664 €</b>	<b>1 129 664 €</b>
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	335 €	335 €	-	-
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	-	-	-	-
Cautions Locataires	19 990 €	19 990 €	26 854 €	26 854 €
Dettes fournisseurs	51 457 €	51 457 €	50 369 €	50 369 €
<b>DETTES DIVERSES</b>	-	-	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	12 574 €	12 574 €	10 321 €	10 321 €
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>84 356 €</b>	<b>84 356 €</b>	<b>87 544 €</b>	<b>87 544 €</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	-	-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>	<b>12 143 847 €</b>		<b>13 070 997 €</b>	
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>		<b>12 160 888 €</b>		<b>13 090 620 €</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAL</b>	<b>12 172 800 €</b>	-	-	<b>12 172 800 €</b>
Capital social de constitution	12 172 800 €	-	-	12 172 800 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>771 985 €</b>	-	-	<b>771 985 €</b>
Primes d'émission	3 012 815 €	-	-	3 012 815 €
Prélèvements sur primes d'émission	(2 240 831) €	-	-	(2 240 831) €
<b>ECART DE RÉÉVALUATION</b>	-	-	<b>(706 412) €</b>	<b>(706 412) €</b>
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	(706 412) €	(706 412) €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS</b>	<b>(41 719) €</b>	-	<b>(102 816) €</b>	<b>(144 535) €</b>
<b>RÉSERVES</b>	-	-	-	-
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>107 126 €</b>	<b>(15 274) €</b>	-	<b>91 851 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>60 805 €</b>	<b>(60 805) €</b>	<b>(41 842) €</b>	<b>(41 842) €</b>
<b>DIVIDENDES</b>	-	<b>76 080 €</b>	-	-
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>13 070 997 €</b>	-	<b>(851 070) €</b>	<b>12 143 847 €</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	235 069 €	325 757 €
Charges facturées	69 481 €	52 966 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	16 980 €	14 759 €
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>321 530 €</b>	<b>393 482 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	64 446 €	46 620 €
Travaux de gros entretien	16 980 €	17 751 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	15 689 €	32 190 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	16 980 €	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	179 858 €	191 572 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>293 953 €</b>	<b>288 133 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>27 577 €</b>	<b>105 349 €</b>
Produits annexes	-	-
Produits divers	-	41 569 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	16 398 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	66 177 €	51 381 €
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>66 177 €</b>	<b>109 348 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	24 120 €	34 825 €
Charges d'exploitation de la société	61 509 €	78 747 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	88 533 €	66 177 €
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>174 162 €</b>	<b>179 749 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>(107 985) €</b>	<b>(70 400) €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	23 634 €	23 372 €
Produits d'intérêts des VMP	14 933 €	2 484 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>38 567 €</b>	<b>25 856 €</b>
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>38 567 €</b>	<b>25 856 €</b>
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)</b>	<b>(41 842) €</b>	<b>60 805 €</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 décembre 2025 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Sous réserve des adoptions prévues par ce dernier, les SCPI appliquent les dispositions du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, amendé par le règlement n°2016-07.

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 2025 sont établis en valeur liquidative.

### 2. Dérogations

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

### 3. Changement de méthode comptable

Le changement de réglementation comptable lié à la 1<sup>ère</sup> application du règlement ANC n°2022-06 est constitutif d'un changement de méthode comptable, de façon prospective à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Les principaux effets sont les suivants :

- Redéfinition du résultat exceptionnel recentrée sur les opérations non récurrentes, inhabituelles et significatives ;
- Suppression de la technique du transfert de charges, les produits et charges correspondants étant désormais comptabilisés directement dans les comptes appropriés selon leur nature ;

Cette évolution constitue un changement de présentation susceptible d'affecter la comparabilité avec l'exercice précédent, sans impact sur le résultat net ni sur la situation financière de la SCPI.

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 diminution des 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 2025. Cette provision est ajustée en raison de la poursuite de la liquidation de la SCPI et de la vente de ses actifs.

### 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 diminution des charges pour imputation sur la prime d'émission.

### 7. Dépréciation des créances locataires

Pour l'exercice clos, une dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 88 533 € 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 supérieure à la valeur actuelle vénale déterminée par l'expert externe en évaluation ; cette provision étant alors constatée par imputation directe sur les capitaux propres.

Pour l'exercice clos, une dépréciation de 706 412 € a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI. Cette valeur ne prend pas en compte les frais de cession, et notamment la commission versée lors de la vente des immeubles.

### 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 nommé en qualité d'Expert externe en évaluation, 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 Expertises immobilières 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 2025 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 externe en évaluation 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 2025 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 8 890 000 €.

#### 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 2025.

À titre d'information, les dividendes perçus pour l'année 2025 s'élèvent à 23 634 €.

#### Placement compte à terme

Au 31 décembre 2025, la Société de gestion, liquidateur, a ouvert, pour le compte de la SCPI Renogreen, deux comptes à terme auprès de la BNP Paribas pour y bloquer les sommes de :

- 700 000 € productive d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 2,18%, à compter du 17 novembre 2025 jusqu'au 17 février 2026 ;
- 100 000 € productive d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 2,20%, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2025 jusqu'au 2 mars 2026.

## Tableaux et informations diverses

### Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>11 647 417 €</b>	-	<b>2 051 006 €</b>	<b>9 596 412 €</b>
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	11 647 417 €	-	2 051 006 €	9 596 412 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>419 459 €</b>	-	-	<b>419 459 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>12 066 876 €</b>	-	<b>2 051 006 €</b>	<b>10 015 871 €</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024	CESSIONS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
2012	COURBEVOIE	16bis, rue de Bezons (Lot 22/42)	884 500 €	(416 300) €	468 200 €	-	468 200 €
2012	COURBEVOIE	16bis, rue de Bezons (Lot 55/11/78/12)	1 429 316 €	(22 225) €	1 407 091 €	-	1 407 091 €
2012	FRANCONVILLE	85 à 85ter, rue de la Station (VEB0)	1 063 483 €	-	1 063 483 €	-	1 063 483 €
2012	BRETIGNY- SUR-ORGE	43, avenue Lucien Clause	1 514 940 €	(496 060) €	1 018 880 €	-	1 018 880 €
2013	ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse	484 121 €	-	484 121 €	-	484 121 €
2013	FRANCONVILLE	85 à 85ter, Rue de la Station (VEB2)	1 860 080 €	-	1 860 080 €	(1 488 947) €	371 133 €
2013	VALLAURIS	101, avenue Jean Moulin	1 910 660 €	-	1 910 660 €	(562 058) €	1 348 602 €
2014	ALFORTVILLE	1 à 5, rue Alsace Lorraine	3 371 903 €	-	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>12 582 002 €</b>	<b>(934 585) €</b>	<b>11 647 417 €</b>	<b>(2 051 006) €</b>	<b>9 596 412 €</b>

## Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2025
<b>Fonds collectés</b>	<b>15 117 015 €</b>	-	<b>15 117 015 €</b>
<b>Emprunts</b>	-	-	-
<b>Achat d'immeubles</b>	<b>(12 582 002) €</b>	-	<b>(12 582 002) €</b>
<b>Achat d'immobilisations financières</b>	<b>(419 459) €</b>	-	<b>(419 459) €</b>
<b>Cessions d'immeubles</b>	<b>934 585 €</b>	<b>2 051 006 €</b>	<b>2 985 591 €</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs</b>	<b>(41 719) €</b>	<b>(102 816) €</b>	<b>(144 535) €</b>
<b>Prélèvements sur prime d'émission</b>	<b>(2 172 231) €</b>	-	<b>(2 172 231) €</b>
Commission de souscription & recherche d'investissement	(2 003 607) €	-	(2 003 607) €
Frais d'acquisition (non récupérables)	(167 355) €	-	(167 355) €
Frais de constitution	(1 269) €	-	(1 269) €
<b>RAN</b>	<b>107 126 €</b>	<b>(15 275) €</b>	<b>91 851 €</b>
<b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>	<b>943 316 €</b>	<b>1 932 914 €</b>	<b>2 876 230 €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
<b>CAPITAUX FIXES</b>			
Ressources durables	12 182 182 €	13 108 997 €	(926 815) €
Actif immobilisé	9 309 459 €	12 066 876 €	(2 757 417) €
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>2 872 723 €</b>	<b>1 042 121 €</b>	<b>1 830 602 €</b>
<b>CAPITAUX CIRCULANTS</b>			
Clients	163 023 €	158 517 €	4 506 €
Autres créances	1 364 347 €	73 159 €	1 291 188 €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 527 371 €</b>	<b>231 676 €</b>	<b>1 295 695 €</b>
Fournisseurs	51 457 €	50 369 €	1 088 €
Autres dettes	32 564 €	37 175 €	(4 611) €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>84 021 €</b>	<b>87 544 €</b>	<b>(3 523) €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>1 443 349 €</b>	<b>144 132 €</b>	<b>1 299 218 €</b>
<b>EXCEDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	-	-	-
<b>TRESORERIE IMMEDIATE</b>	<b>1 429 374 €</b>	<b>897 989 €</b>	<b>531 385 €</b>

## État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais d'établissement et de développement	-	-	-	-
Charges à répartir sur emprunts	-	-	-	-
Immobilisations corporelles incorporelles	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS</b>	-	-	-	-
Provision pour gros entretien	38 000 €	16 980 €	16 980 €	38 000 €
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>38 000 €</b>	<b>16 980 €</b>	<b>16 980 €</b>	<b>38 000 €</b>
Provision pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provision pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provision pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provision pour dépréciation des créances locataires	66 177 €	88 533 €	66 177 €	88 533 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>66 177 €</b>	<b>88 533 €</b>	<b>66 177 €</b>	<b>88 533 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>104 177 €</b>	<b>105 513 €</b>	<b>83 157 €</b>	<b>126 533 €</b>

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

	DOTATIONS			REPRISES		
	MONTANT PROVISION (N-1)	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01.01.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01.01.N	MONTANT PROVISION N
Dépenses prévisionnelles sur N	16 600 €	-	-	-	16 600 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	15 000 €	-	15 380 €	-	380 €	30 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	6 400 €	-	1 600 €	-	-	8 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>38 000 €</b>	-	<b>16 980 €</b>	-	<b>16 980 €</b>	<b>38 000 €</b>

# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2025

# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A 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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 2 Changement de méthode comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

## 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 « valeurs estimées » 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 externe en évaluation, 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 externe en évaluation 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 circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une

incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 10 avril 2026

Le commissaire aux comptes  
**GBA Audit & Finance**  
**Xavier LECARON**

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

A 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.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2025, un montant de 24 120 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 2025.

#### 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.

A ce titre, votre société a versé pour l'exercice 2025 une commission de 34 701 euros.

Le commissaire aux comptes  
**GBA Audit & Finance**  
**Xavier LECARON**

# Rapport du Coliquidateur



En préambule, il convient de rappeler qu'historiquement 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 du 21 juin 2022 a décidé la liquidation et la nomination d'un coliquidateur, qui a été contraint de démissionner en novembre 2022. Or, par lettre du 10 juillet 2023, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a indiqué que la nomination d'un coliquidateur 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.

L'assemblée générale du 12 juin 2025 a, d'une part, modifié les statuts (article 29) en tenant compte du courrier de l'AMF et, d'autre part, décidé la nomination de TGA Conseil représentée par Thierry Gaiffe, comme coliquidateur.

Étant rappelé que le coliquidateur, nommé par l'AGE, n'étant pas titulaire d'un agrément de Société de gestion, il ne peut prendre aucune décision de gestion.

Le coliquidateur et la Société de gestion Inter Gestion REIM, liquidateur, se sont rencontrés et ont échangé afin de clarifier les rôles de chacun.

**Une différence d'interprétation de l'article 29 des statuts est apparue lors de ces échanges, le coliquidateur s'inscrivant dans une approche de contrôle conforme à la volonté des associés et de leurs représentants au Conseil de Surveillance, compte tenu de la perte de confiance vis-à-vis de la Société de gestion.**

A fin 2025, les conditions requises pour procéder à une coliquidation ne sont pas réunies.

**En conclusion, la Société de gestion, liquidateur et le coliquidateur reconnaissent qu'ils se trouvent dans une situation d'impasse sur le plan juridique. Il devient donc indispensable d'adapter à nouveau l'article 29 des statuts de Rénogreen afin de clarifier la répartition de leurs rôles respectifs.**

A Paris, le 15 avril 2026

TGA Conseil, Coliquidateur

Thierry GAIFFE

# Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2026



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 2025.

Durant l'année 2025, votre conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises, les 25 Mars, 03 Juin et 05 Novembre 2025, 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 26 Mars 2026, le liquidateur a présenté au conseil de surveillance le projet de son propre rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2025 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 au travers de différentes résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire.

Cette réunion s'est déroulée en présence de Monsieur Thierry GAIFFE, désigné comme coliquidateur de notre SCPI suite à notre dernière assemblée générale de Juin 2025.

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

## Faits marquants de l'exercice 2025

Tout d'abord, en préambule, votre conseil de surveillance tient à vous faire une brève synthèse des principaux événements survenus sur cette année 2025.

### Liquidation du patrimoine : poursuite des cessions d'actifs en 2025

Pour rappel, le liquidateur en collaboration avec votre conseil de surveillance a établi dès 2024 une stratégie de liquidation dont l'objectif est de commencer à vendre le patrimoine tout en conservant des appartements loués afin d'assurer des revenus de loyer nécessaires à la couverture des charges 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 dans le cadre d'une grille de prix intégrant un prix mandat, un prix cible et un prix plancher

Pour rappel également et 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.

Sur l'exercice 2025, le liquidateur nous a indiqué avoir réalisé la vente de huit appartements pour un montant global de 1 982 890 Euros. (Prix net vendeur)

Ces ventes s'ajoutent aux trois premières cessions d'actifs réalisées en 2024.

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

Le liquidateur versera donc un troisième acompte de 70 Euros/Part en Juillet 2026 qui viendra s'ajouter au 1<sup>er</sup> acompte de 40 Euros/Part (Juillet 2025) et au deuxième acompte de 50 Euros/Part (Novembre 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 2025, 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 2025, le capital se répartit en 15 216 parts détenues par 294 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 2025 réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France, laquelle s'élève à 8 890 000 Euros (hors droits). Nous noterons que cette valeur d'expertise va continuer à décroître au fur et à mesure de la cession de nos différents immeubles

### 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 2025 (se référer au rapport annuel du liquidateur page 11 et 12). En revanche, le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'affiche à hauteur de 51% en moyenne sur l'année 2025. 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. Nous citerons à titre d'exemple l'immeuble d'Argenteuil complètement libre de tout locataire à l'heure actuelle.

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 2025, une provision pour créances douteuses de 88 533 Euros a été affectée et traduite dans le Compte de résultat mais également au niveau du Bilan.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2025, le montant total des loyers appelés se situe à 235 069 Euros contre 325 757 Euros en 2024, 376 314 Euros en 2023 et 457 603 Euros en 2022. Cette diminution importante et régulière du poste loyers est directement attribuable et imputable 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)

- 34 700 Euros au titre des honoraires du liquidateur
- 24 120 Euros TTI au titre des honoraires alloués statutairement au liquidateur pour l'administration de la SCPI
- 13 025 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.
- 50 846 Euros au titre des taxes Foncières appelées en 2024 sur l'ensemble du patrimoine immobilier.
- 5 346 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 2025.

Ainsi, le résultat net de l'exercice 2025 fait apparaître **un résultat ou déficit comptable de - 41 842 Euros**. Ce résultat déficitaire fragilise notre SCPI et appelle quelques commentaires de la part de votre conseil de surveillance :

- 1) Dans toute entreprise, un résultat déficitaire ne peut pas contribuer à distribuer de dividende. De ce fait, le liquidateur affecte la perte de l'exercice par imputation sur le report à nouveau jusque-là excédentaire pour le positionner à + 50 009 Euros au 31/12/2025.

- 2) Nos charges sont grevées par des postes très importants (Taxes foncières, dépréciation pour créances douteuses à hauteur de 88 533 Euros, et un niveau de Charges fixes toujours conséquent).
- 3) Ainsi, la courbe « recettes de loyers » se croise avec la courbe des charges et nous passons en zone déficitaire.

Néanmoins, nous notons avec satisfaction que le liquidateur optimise enfin la trésorerie disponible par le recours à des placements en comptes à terme productifs de produits financiers, ce qui ne fut pas forcément le cas au cours des années antérieures.

### 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 2025.

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	12 143 847 €	798,10 €
Valeur de réalisation	12 160 888 €	799,22 €
Valeur de reconstitution	14 948 701 €	982,43 €

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 2025. Nous complétons ces propos en constatant qu'aucune part de la SCPI Renogreen ne s'est échangée sur le Marché secondaire depuis sa création.

Enfin, la Société de gestion a informé le conseil de surveillance que la valeur IFI 2025 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 la totale illiquidité en l'absence effective d'un marché des parts. Toutefois, cette possible minoration demeure sous l'entière responsabilité de chaque contribuable redevable de l'IFI.

### Distribution du dividende

Le liquidateur nous a informés qu'en raison d'un résultat 2025 déficitaire, aucun versement de dividende ne sera effectué en 2026 au titre de l'exercice 2025.

### Un rappel historique

Lors de notre assemblée générale du 21 Juin 2022, nous avons désigné, en la personne de Madame Danielle François-Brazier, un coliquidateur dont la mission était d'accompagner la Société Inter Gestion REIM et de vérifier que la liquidation pourrait se dérouler dans des conditions optimum pour les associés. Or, Madame François-Brazier, n'étant pas, selon Inter Gestion REIM, une Société de gestion disposant de l'agrément de l'autorité des Marchés financiers (AMF), elle n'avait pas, selon Inter Gestion REIM, le droit

d'assumer les fonctions de coliquidateur d'une SCPI. Devant ce blocage, Madame François-Brazier a donc été contrainte de démissionner en novembre 2022.

Nous avons persisté et lors de l'assemblée Générale de Juin 2025, nous avons de façon souveraine et à une très large majorité désigné TGA Conseil, représentée par Monsieur Thierry GAIFFE comme coliquidateur et ceci, en respectant à la lettre les termes de l'AMF. C'est ainsi qu'une résolution a été adoptée définissant de la façon la plus claire possible la mission d'un coliquidateur qui ne serait pas une Société de gestion agréée par l'AMF. En dépit de toutes ces précautions, il s'est avéré que certaines notions d'interprétation de l'article 29 des statuts laissaient apparaître des divergences d'ordre juridique et réglementaire.

De ce fait, Monsieur Thierry GAIFFE, à l'heure où nous rédigeons ce rapport, n'a pas réussi à trouver un terrain d'entente et de collaboration avec la société Inter Gestion REIM sur les modalités d'exercice de la mission qui lui avait été confiée par l'assemblée générale.

Pour plus de détails, vous pourrez utilement prendre connaissance du rapport du coliquidateur à l'intérieur du rapport annuel de la Société de gestion, Liquidateur

Enfin, pour rappel, le 25 Avril 2023, Inter Gestion REIM avait assigné la SCPI Rénogreen devant le Tribunal judiciaire de Paris en déclarant inopposable à son égard un certain nombre de dispositions dont notamment le maintien en fonction du conseil de surveillance jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la SCPI

Dans le cadre d'une ordonnance rendue le 23 Mars 2026 et émanant du Tribunal judiciaire de Paris, la société Inter Gestion REIM se désiste de ses demandes en prononçant la fin de l'instance engagée par elle à l'encontre de la Société Rénogreen. La société Inter Gestion REIM est condamnée à rembourser les dépens, en ce compris les honoraires versés au mandataire ad hoc.

### Perspectives 2026

Votre conseil de surveillance tient à formuler les remarques suivantes :

- 1) Le processus de vente de notre SCPI est enclenché et d'autres propositions de cessions interviendront sur l'année 2026. Au 31/12/2025/, 11 Appartements ont été vendus (se référer page 10 du Rapport annuel) et le liquidateur nous informe qu'à l'heure où nous écrivons ce Rapport, d'autres appartements sont en cours de finalisation pour une vente au 1<sup>er</sup> semestre 2026.

Par ailleurs, le liquidateur nous informe également que nous avons actuellement 20 Locataires en place dans nos différents appartements.

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.

2) Votre conseil de surveillance demeure extrêmement vigilant auprès du liquidateur concernant les impayés et contentieux locatifs positionnés à 90 282 Euros lors de notre conseil en date du 05 Novembre 2025.

3) Votre conseil sera également très vigilant sur les perspectives de résultats 2026 avec des recettes de loyers qui vont certainement continuer de s'amenuiser.

### 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 2025.

### 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 agréées par la Société de gestion, liquidateur

**Notre avis est favorable sur toutes les résolutions à l'exception de la 2<sup>e</sup> résolution (quitus au liquidateur)**

**En résumé, NON à la deuxième résolution et OUI aux autres résolutions**

En effet, notre avis est défavorable sur la 2<sup>e</sup> résolution car votre conseil de surveillance constate de nouveau, au niveau des charges, sur l'exercice 2025, cette double facturation. A savoir, une facturation à hauteur de 24 120 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 13 025 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 et nous déplorons que cette pratique se renouvelle chaque année.

Nous estimons aussi que la Société de gestion liquidateur, Inter Gestion REIM n'est pas à la hauteur des espérances des nombreux épargnants qui leur ont fait confiance en souscrivant des parts de la SCPI Rénogreen.

### Résolutions à caractère extraordinaire agréées par la Société de gestion, liquidateur

#### Notre avis est défavorable sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de gestion, liquidateur

La Société de gestion demande à l'assemblée générale d'approuver un certain nombre de modifications statutaires, la plupart relevant d'obligations légales et réglementaires qui ont été décidées au cours des deux dernières années.

Or, une de ces résolutions, la 17<sup>e</sup>, nous pose problème car elle concerne la suppression de tout quorum en assemblée générale, possibilité nouvelle donnée par les textes. Or, il convient de rappeler que le quorum actuel est de 25% en assemblée générale ordinaire et de 50% en assemblée générale extraordinaire.

La suppression de ce quorum que nous propose la société Inter Gestion REIM à l'instar d'autres Sociétés de Gestion nous pose problème et nous en avons d'ailleurs longuement débattu entre membres du conseil de surveillance, le coliquidateur et le directeur juridique d'Inter Gestion REIM. En effet, un seul votant, en l'absence de tout quorum pourrait faire adopter des résolutions en Assemblée Générale

Contre l'avis d'Inter Gestion REIM, nous avons choisi de vous proposer de suivre des projets de résolutions qui ont été déposés par plusieurs associés de notre SCPI.

En conséquence, nous vous invitons à **voter Contre l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire soumises à l'assemblée générale par Inter Gestion REIM.**

### Projets de Résolutions non agréées par la Société de gestion, liquidateur,

A l'initiative des membres du conseil de surveillance, et avec l'appui de certains associés gros porteurs de Parts, il vous est proposé de modifier nos statuts sur plusieurs points. Ces modifications non approuvées par la Société de gestion sont intégrées dans des articles au sein desquels il y a les modifications rendues obligatoires par la réglementation.

Ainsi, pour un même article, la nouvelle mouture proposée par Inter Gestion REIM (Propositions agréées) sera différente de celle qui vous est proposée par les épargnants, porteurs de parts.

(Propositions non agréées)

Par conséquent, nous vous invitons à **voter POUR l'ensemble de ces résolutions à titre ordinaire ou extraordinaire** que nous vous soumettons, **ces propositions étant non agréées par la société Inter Gestion REIM**

Par avance, soyez-en remerciés.

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 leur 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 02 Juin 2026 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 remplissant le formulaire de vote 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 la Société, 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 2025 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 14 Avril 2026 et communiqué le 15 Avril 2026 au liquidateur en vue de son impression et de son insertion dans le Rapport annuel 2025 de la SCPI Rénogreen.

**Fait à Paris le 15 avril 2026**

**Le conseil de surveillance représenté  
par son Président et son Vice-Président  
M. Michel CATTIN et M. Guillaume DELBECQ**



# Projets de résolutions

Assemblée générale 2026

Exercice clos le 31 décembre 2025



# 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 2025, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

### Deuxième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, liquidateur, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

### 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 2025.

### 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 la perte de l'exercice 2025 s'élevant à la somme de 41 842 € est affecté de la manière suivante :

PERTE DE L'ANNÉE 2025	(41 842) €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	91 851 €
Résultat à affecter au 31/12/2025	50 009 €
Dividende 2025	0,00 €
Affectation du solde au report à nouveau	50 009 €

## Résolutions à caractère extraordinaire

### Onzième 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, et du conseil

### 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 2025 à :

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	12 143 847 €	798,10 €

### 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 2025 à :

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur de réalisation	12 160 888 €	799,22 €
Valeur de reconstitution	14 948 701 €	982,43 €

### 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 2026 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, 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 2027, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 732 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026.

### Dixième 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.

de surveillance, approuve la modification des articles 15 et 21 des statuts relative à la suppression de l'approbation de l'assemblée générale pour la vente des biens de la société ainsi que les conditions de prix, pour un échange, une

aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société, dans le cadre de sa mise en conformité avec l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

En conséquence, les articles 15 et 21 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« ARTICLE 15

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA Société de gestion

(...)

Toutefois, la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale pour deux exercices.

~~Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.~~

(...)

Le reste de l'article demeure inchangé.

« ARTICLE 21

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

~~Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.~~

(...)

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

### Douzième 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, et du conseil de surveillance concernant la modification apportée par l'Ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 en ce qu'elle a supprimé l'alinéa 2 de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier qui disposait que : « Les statuts peuvent subordonner à son autorisation préalable [celle du conseil de surveillance] la conclusion des opérations qu'ils énumèrent. », décide de mettre les statuts en conformité avec cette nouvelle rédaction et approuve donc la suppression de toute autorisation préalable du conseil de surveillance aux opérations énumérées par les statuts.

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

« ARTICLE 18

CONSEIL DE SURVEILLANCE

18.1 : Missions du Conseil de surveillance

(...)

Le Conseil de surveillance ne peut s'immiscer dans la gestion de la société.

~~Il dispose des pouvoirs d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion qui lui sont donnés par les présents statuts conformément à la loi.~~

~~Sont subordonnées à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance la prorogation des engagements de location des immeubles et la décision par la Société de gestion d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la liquidation de la SCPI.~~

(...)

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

### Treizième 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 et du conseil de surveillance approuve la modification de l'article 17 des statuts relatif à la suppression des frais de cession de parts perçus par la Société de gestion lorsque la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier et par conséquent la suppression de l'indexation sur la variation de l'indice général INSEE.

En conséquence, l'article 17 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 17

RÉMUNÉRATION DE LA Société de gestion

(...)

- Une commission de cession de parts :

~~• si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 240 euros TTC.~~

~~Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2006, sur la variation au cours des douze derniers mois qui précèdent, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation);~~

(...)

~~Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs ou des donataires.~~

(...)

Le reste de l'article demeure inchangé.

### Quatorzième 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, et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 21 des statuts dans le cadre de sa mise en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant

modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs qui supprime le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance pour la validation des valeurs de reconstitution, de réalisation et comptable de la société.

En conséquence, l'article 21 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 21

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, ~~et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.~~

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

#### Quinzième 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, et du conseil de surveillance, approuve, dans le cadre de la mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, la modification de l'article 18 des statuts afin d'abaisser à trois (3) le nombre minimum de membres du conseil de surveillance et à sept (7) le nombre maximum, emportant modification corrélative du règlement du conseil de surveillance.

En conséquence, l'article 18.2 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 18

CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

18.2 : Nomination du conseil de surveillance

~~Le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins, et d'un nombre maximum de neuf (9) membres, déterminé par décision de l'assemblée générale ordinaire.~~

**Le conseil de surveillance est composé d'un minimum de trois (3) membres et d'un maximum de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.**

(...)

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le conseil de surveillance devra se compléter **dans les limites prévues ci-dessus**. ~~au chiffre de sept (7).~~

(...)

~~Lorsque le Conseil de surveillance en fonction au 1<sup>er</sup> janvier 2017 est formé de plus de neuf (9) membres, le mandat de ces derniers se poursuit jusqu'à son terme et la limitation~~

~~à neuf (9) des membres du Conseil s'appliquera pour la première fois lors de son renouvellement. Toutefois, en cas de démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, ces derniers ne seront pas remplacés sauf si la vacance a pour effet de rendre le nombre des membres du Conseil inférieur à sept (7).~~

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

#### Seizième 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, et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 21 des statuts afin de le mettre en conformité avec le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 prévoyant que la désignation de l'expert relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'assemblée générale.

En conséquence, l'article 21 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 21

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les Commissaires aux comptes ~~ainsi que l'expert immobilier.~~

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

#### Dix-septième 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, et du conseil de surveillance, approuve la modification des articles 20, 21, 22, 23 des statuts dans le cadre de leur mise en conformité avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif qui prévoit que l'assemblée générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

En conséquence, les articles 20, 21, 22 et 23 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« ARTICLE 20

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

~~Pour le calcul du quorum,~~ **Seuls** sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« ARTICLE 21

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. **L'assemblée générale ordinaire délibère valablement sans condition de quorum. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance.**

~~Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation par voie électronique pour ceux l'ayant accepté. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »~~

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

« ARTICLE 22

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

(...)

L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

**L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sans condition de quorum. Ses décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance.**

~~Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une~~

~~nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation par voie électronique pour ceux l'ayant accepté. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.»~~

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

« ARTICLE 23

CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

(...)

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

**Les décisions collectives prises par voie de consultation écrite sont réputées valablement adoptées dès lors qu'elles réunissent la majorité des voix exprimées des associés ayant répondu.**

**Aucun quorum n'est requis.**

~~Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.~~

~~Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.~~

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

#### Dix-huitième 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, et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 26 des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et de prévoir une référence générale aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier en vigueur.

En conséquence, l'article 26 est désormais rédigé comme suit :

« Article 26

Établissement des comptes sociaux

(...)

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis conformément **aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier édictées par l'Autorité des normes comptables ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux SCPI**, au règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux SCPI et les textes modificatifs éventuels.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### Dix-neuvième 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, et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 28 des statuts relatif à la dissolution de la Société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'article 28 est désormais rédigé comme suit :

« Article 28

Dissolution

(...)

A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal **judiciaire de Grande Instance** du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### Vingtième 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, et du conseil de surveillance, prend acte du nouveau siège social de la Société de gestion sis 38 Avenue de l'Opéra 75002, Paris et de l'autorisation pour la Société de gestion de modifier les statuts de la SCPI en conséquence, afin que le siège social de celle-ci soit également fixé au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

En conséquence, les articles 4 et 14 des statuts sont désormais rédigés comme suit, l'assemblée générale extraordinaire ratifiant le transfert de siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris :

« Article 4

Siège social

Le siège social est fixé à PARIS 75002 – 2 rue de la Paix **38 Avenue de l'Opéra**.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« Article 14

Nomination de la Société de gestion

La société est administrée par un gérant, dénommé "la Société de gestion". La société Inter Gestion REIM, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 €), dont le siège social est à PARIS II ème, 2 Rue de la Paix **38 avenue de l'Opéra**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 345 004 436 RCS PARIS est désignée comme Société de gestion statutaire de la société.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### Vingt-et-unième 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, et du conseil de surveillance, prend acte que les associés réunis en assemblée générale en date du 22 juin 2017 ont nommé en qualité de commissaire aux comptes suppléant la société SEREC Audit- 70 bis rue Mademoiselle – 75015 Paris, que son mandat a été renouvelé par décision des associés réunis en assemblée générale en date du 15 juin 2023 et approuve en conséquence la modification de l'article 19 des statuts afin que nom du commissaire aux comptes suppléant soit modifié.

En conséquence, l'article 19 est désormais rédigé comme suit :

« Article 19

Commissaires aux comptes

(...)

Suppléant :

Monsieur Jean-Pierre VERGNE

Demeurant 5 rue des Feuillantines – 75005 Paris

**Société SEREC Audit**

**Domiciliée au 70bis, rue Mademoiselle – 75015 Paris. »**

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### Vingt-deuxième 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

### Vingt-troisième résolution

Précision sur les modalités de rémunération des coliquidateurs

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide que chaque liquidateur pourra, pour

l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à décision contraire de l'assemblée, facturer mensuellement une avance d'honoraires de 1 000 € hors taxes, laquelle sera imputée sur la rémunération statutaire prévue à l'article 29.

## Résolutions à caractère extraordinaire

### Vingt-quatrième résolution

#### Modification de l'article 15 des statuts. Attributions et pouvoirs de la Société de gestion

#### A/ Exposé des motifs

Mise en conformité avec l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

#### B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises, décide de modifier comme suit l'article 15 des statuts :

« ARTICLE 15

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Toutefois, la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale pour deux exercices.

~~Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.~~

La Société de gestion ne contracte en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat.

### Vingt-cinquième résolution

#### Modification des articles 16 et 17 des statuts. Delegation de pouvoirs et rémunération de la Société de gestion.

Clarification du périmètre de délégation et prévention de la double facturation (Articles 16 et 17)

#### A/ Exposé des motifs

A plusieurs reprises, le conseil de surveillance a fait remarquer à Inter Gestion REIM qu'il estimait anormal de facturer à Rénogreen à la fois la commission de gestion lui revenant et l'intégralité des frais de property. L'attention des associés sur ce point a également été attirée au travers des rapports annuels du conseil.

#### 1. Constat d'incohérence

Il existe un défaut de coordination entre les statuts et la Note d'information (visée par l'AMF) concernant la rémunération de la gestion administrative et technique. Cette ambiguïté a conduit à une possible double perception de frais par la Société de gestion pour des prestations identiques, sans distinction claire entre la mise en location/relocation et la gestion courante des immeubles.

#### 2. Analyse des textes actuels

- Article 17 : La Société de gestion doit prendre en charge les frais d'administration, de comptabilité, de secrétariat et de gestion courante. À l'inverse, les honoraires de « syndics de copropriété et gérants d'immeubles » ainsi que les frais d'entretien du patrimoine sont explicitement supportés par Rénogreen.
- Article 16 : La Société de gestion peut déléguer une partie de ses attributions et, corrélativement, tout ou partie de ses rémunérations à des mandataires, sous sa propre responsabilité.

#### 3. Problématique identifiée

La Société de gestion perçoit une commission de gestion censée couvrir la « gestion des biens sociaux ». Parallèlement, Rénogreen rémunère directement un administrateur de biens pour la gestion immobilière courante. Si cette gestion courante incombe statutairement à la Société de gestion (Article 17), sa sous-traitance à un tiers doit s'analyser comme une délégation au sens de l'Article 16. Dans ce cas, la rémunération versée au délégataire devrait être déduite ou partagée avec la rémunération globale perçue par la Société de gestion, afin d'éviter que Rénogreen ne finance deux fois la même prestation.

#### 4. Par ailleurs,

la commission forfaitaire de suivi des travaux de réhabilitation et de gestion de trésorerie, initialement prévue pour couvrir les besoins spécifiques des cinq premiers exercices, est à supprimer car devenue sans objet.

#### 5. Proposition de modification statutaire

Il est proposé de réviser les articles 16 et 17 pour :

- Définir explicitement le périmètre de la « gestion courante » (gestion au jour le jour, entretien, relations locataires) par opposition aux frais de structure et de distribution.
- Supprimer un alinéa devenu sans objet.
- Harmoniser la Note d'information avec cette nouvelle rédaction statutaire pour garantir la transparence vis-à-vis des associés et la conformité avec le visa de l'AMF.
- Supprimer, à la demande la Société de gestion, la commission de cession de parts intervenant hors cadre de l'article L214-93 du code monétaire et financier

#### B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises, décide de modifier comme suit les articles 16 et 17 des statuts :

##### ARTICLE 16

##### DELEGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE

La Société de gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, partie de ses attributions et, de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent

**En cas de délégation de pouvoirs consentie par la Société de gestion pour la gestion technique ou locative des immeubles détenus par la SCPI, la Société de gestion supportera seule les coûts liés à cette délégation sur la rémunération perçue par elle à ce titre, et s'interdit de faire supporter à la société toutes rémunérations ou frais relatifs à cette délégation de la gestion du patrimoine de la SCPI**

##### ARTICLE 17

##### REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET REPARTITION DES FRAIS

La Société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux. Sont notamment pris en charge par la société gérante les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, d'encaissement des recettes et de répartition des bénéfices.

**La Société de gestion prend exclusivement en charge, sur sa rémunération, les frais exposés pour l'administration sociale, la stratégie d'investissement, la gestion financière et la commercialisation des parts. Sont notamment inclus dans ce périmètre, sans que cette liste soit limitative :**

- les frais de structure, de bureau, de secrétariat et de personnel administratif de la Société de gestion ;
- les frais de comptabilité sociale, de tenue du registre des associés et de répartition des revenus ;
- les frais de création, d'impression et de diffusion des documents d'information réglementaires (note d'information, rapports annuels) ;
- les frais de promotion commerciale de la SCPI et de collecte de l'épargne ;
- les frais de location de salles de réunion du Conseil de Surveillance

**Tous les autres frais sont supportés directement par la société.**

~~Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de syndics de copropriété et gérants d'immeubles, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de Surveillance, les frais de mission du Commissaire aux comptes, les cotisations à l'Autorité des Marchés Financiers.~~

**Il est expressément précisé que la rémunération de la Société de gestion ne saurait couvrir les prestations suivantes, qui doivent faire l'objet d'une facturation distincte et transparente à la charge de la société :**

- les frais relatifs à l'acquisition et à la cession des immeubles (frais de notaire, d'agence, d'expertise préalable) ;
- les frais de gestion technique et locative des immeubles, incluant notamment la recherche de locataires, la rédaction des baux, les états des lieux ;
- les honoraires de syndics de copropriété ;
- les frais d'entretien courant, de réparations, de travaux et les honoraires afférents à la maîtrise d'œuvre ;
- les primes d'assurance des immeubles et les taxes foncières.
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et des réunions du conseil de surveillance ;
- les cotisations à l'Autorité des Marchés Financiers.
- les frais d'expertise du patrimoine ;
- les frais de mission du Commissaire aux comptes ;
- la prime d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance »

**Même en cas de délégation par la Société de gestion, les frais précités devront être pris en charge par la société**

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions de la manière suivante :

- Une commission de souscription, fixée à 13,08% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse qui supporte :
  - les frais de collecte à titre de remboursement de tous les frais exposés pour la prospection des capitaux et,
  - les frais de recherche foncière et d'investissement.
- Une commission de gestion, fixée à 10,80% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine, **en ce inclus les frais de mandataires de gestion ou de Property**, répartie comme suit :
  - 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société ;
  - 2% HT, soit 2,40% TTC (au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Une commission de cessions d'actifs avant l'ouverture de la liquidation de la société :
  - Fixée à 1.50% hors taxes du produit net de tous frais (en ce compris l'impôt sur la plus-value) de chaque cession constatée par acte authentique.
- ~~Une commission fixe et forfaitaire :~~
  - ~~Fixée à 15 000 euros HT, soit 18 000 euros TTC par trimestre et dans la limite de l'assiette disponible et jusqu'au terme du cinquième exercice complet de la société couvrant les frais de suivi et coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI.~~
  - ~~Pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux le pourcentage de la commission de gestion est fixé à un maximum de 14,35% TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion. Compte tenu des objectifs patrimoniaux de la SCPI, la Société de gestion aura pour tâche de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des chantiers de réhabilitation.~~
- Une commission de cession de parts :
  - ~~si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 240 euros TTI;~~
  - si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier,

la Société de gestion percevra une commission de 7,08% TTI, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

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

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

#### Vingt-sixième résolution

#### Modification de l'article 18 des statuts. conseil de surveillance

#### A/ Exposé des motifs

- Mise en conformité avec l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs. La nouvelle réglementation a confirmé dans les textes toute possibilité d'immixtion dans la gestion des SCPI par le conseil de surveillance qui ne peut donc plus disposer des pouvoirs d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion donnés par les statuts.
- De plus, est légalement ramené à 3 le nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance
- Pérennisation du budget « de communication » alloué au conseil de surveillance. Puisqu'Inter Gestion REIM refuse systématiquement d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire la résolution fixant le montant annuel du budget permettant au conseil de surveillance de communiquer vers les associés, il est proposé de le fixer à 2000 € et de le « graver dans le marbre des statuts » tout en rappelant qu'il n'a, par le passé, jamais été utilisé.
- Création d'une ligne budgétaire destinée à des consultations de nature diverse. Dans la mesure où, à la suite d'un arrêt de la Cour de cassation, Inter Gestion REIM a mis fin à l'instance judiciaire engagée contre Rénogreen, la mission du cabinet Goethe, son avocat, a cessé. Aussi, d'expérience, et pour parer à toute éventualité, il est proposé d'allouer au conseil de surveillance un budget destiné à financer, dans l'intérêt de Rénogreen, toute consultation juridique, tout audit et/ou toute expertise portant sur la gestion juridique, comptable, économique, financière et immobilière de notre SCPI. Le montant inscrit est de 2/1000 du capital nominal, soit 24 345,6 € (moins de 2 € par part).
- Mise en adéquation des statuts avec la décision de l'Assemblée générale mixte du 21 juin 2022 ayant décidé la mise en liquidation, relativement à la durée des mandats des membres du conseil de surveillance.

## B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises, décide de modifier comme suit l'article 18 des statuts :

### ARTICLE 18

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### 18.1 : Missions du conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance exerce à tout moment un pouvoir de vérification et de contrôle de la régularité de la gestion de la société. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.

Il émet un rapport sur les conventions réglementées.

Le conseil de surveillance ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il dispose des pouvoirs d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion qui lui sont donnés par les présents statuts conformément à la loi. Sont subordonnées à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance la prorogation des engagements de location des immeubles et la décision par la Société de gestion d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la liquidation de la SCPI.

Il s'abstient de tout acte de direction, d'administration ou de gestion.

Chaque fois qu'il le juge nécessaire, il 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:

**À cette fin, le conseil de surveillance dispose d'un budget de communication annuel de deux mille euros (2000 €).**

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.

**Afin de permettre au conseil de surveillance d'exercer sa mission d'assistance et de contrôle, il lui est alloué un budget annuel mis à la charge de la société destiné à financer, dans l'intérêt de la société, toute consultation juridique, tout audit et/ou toute expertise portant sur la gestion juridique, comptable, économique, financière et immobilière de la société. Le montant de ce budget est égal à 0,75/1000 du capital nominal de la société au 31 décembre de l'année précédente. Sous réserve du**

**respect de l'objet et de l'affectation susvisés, le conseil de surveillance décide de l'emploi de ces fonds dans le cadre de ses règles de fonctionnement. Il rend compte aux associés, le cas échéant, de l'utilisation de ces fonds dans son rapport à l'assemblée générale.**

En cas de défaillance de la Société de gestion, le conseil de surveillance convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir au remplacement de cette dernière.

##### 18.2 : Nomination du conseil de surveillance

~~Le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins, et d'un nombre maximum de neuf (9) membres, déterminé par décision de l'assemblée générale ordinaire.~~

Le conseil de surveillance est composé d'un minimum de trois (3) membres et d'un maximum de neuf (9) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale

~~Pris parmi les associés, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans par l'assemblée générale. Ils sont rééligibles.~~

~~Leur mandat expire à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.~~

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

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner les membres du conseil de surveillance la Société de gestion procède à un appel de candidatures auprès de l'ensemble des associés.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu est celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat sera désigné par tirage au sort:

~~En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le Conseil de Surveillance devra se compléter au chiffre de sept (7). Est ou sont alors coopté(s) le(s) candidat(s) non élu(s) lors de la dernière assemblée générale ayant procédé à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, dans l'ordre des voix favorables obtenues, sous réserve de leur acceptation.~~

**En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le conseil de surveillance devra se compléter au chiffre de trois (3). Est ou sont alors coopté(s) prioritairement le(s) candidat(s) non élu(s) lors de la dernière assemblée générale ayant procédé à la désignation des membres du conseil de surveillance, dans l'ordre des voix favorables obtenues, sous réserve de leur acceptation et, pour le complément éventuel, de nouveaux membres librement cooptés par le conseil.**

Le ou les membres ainsi nommés par cooptation ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale. Ils ont voix délibérative au conseil de surveillance.

Les nominations attribuées à titre provisoire par le conseil de surveillance sont soumises à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale. Le mandat des membres dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale expire au terme du mandat de l'ensemble des membres du conseil demeurés en fonction.

Lorsque le Conseil de Surveillance en fonction au 1<sup>er</sup> janvier 2017 est formé de plus de neuf (9) membres, le mandat de ces derniers se poursuit jusqu'à son terme et la limitation à neuf (9) des membres du Conseil s'appliquera pour la première fois lors de son renouvellement. Toutefois, en cas de démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, ces derniers ne seront pas remplacés sauf si la vacance a pour effet de rendre le nombre des membres du Conseil inférieur à sept (7).

18.3 : Délibérations du conseil de surveillance

SANS CHANGEMENT

18.4 : Indemnisation et défraiement des membres du conseil de surveillance

SANS CHANGEMENT

18.5 : Règlement du conseil de surveillance

SANS CHANGEMENT

### Vingt-septième résolution

#### Modification de l'article 21 des statuts. assemblée générale ordinaire

##### A/ Exposé des motifs

Mise en conformité avec l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

Il convient de traduire dans les statuts que, désormais, l'assemblée générale ordinaire (AGO) n'approuve plus les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution. De même, elle n'a plus son mot à dire quant à la désignation de l'expert immobilier.

Par ailleurs, il serait légalement possible de supprimer tout quorum comme le propose Inter Gestion REIM (seizième résolution). Toutefois, le conseil de surveillance estime qu'un minimum de 10% des parts est nécessaire pour prendre des décisions d'assemblée générale ordinaire (actuellement 25%). Les membres du conseil ont vainement tenté de faire évoluer la position de la Société de gestion.

##### B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises, décide de modifier comme suit l'article 21 des statuts :

ARTICLE 21

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du Commissaire aux comptes.

~~Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.~~

#### Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices

~~Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, le Commissaire aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 14 des présents statuts.~~

#### Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et le Commissaire aux comptes. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 14 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial du Commissaire aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

~~Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.~~

~~Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~

#### Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins dix pour cent (10%) du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### Vingt-huitième résolution

#### Modification de l'article 22 des statuts. Assemblée générale extraordinaire

##### A/ Exposé des motifs

Mise en conformité avec l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

A l'instar des décisions d'AGO, il serait légalement possible de supprimer tout quorum en assemblée générale extraordinaire (AGE), ce que propose Inter Gestion REIM dans la seizième résolution. Toutefois, le conseil de surveillance estime qu'un minimum de 10% des parts est nécessaire pour prendre des décisions d'assemblée générale extraordinaire (actuellement 50%).

##### B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises, décide de modifier comme suit l'article 22 des statuts :

ARTICLE 22

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société. Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire appel public à l'épargne.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

~~Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.~~

**Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins dix pour cent (10%) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

### Vingt-neuvième résolution

#### Modification de l'article 23 des statuts. Consultation par correspondance

##### A/ Exposé des motifs

Ajout de l'information préalable du conseil de surveillance pour toute consultation écrite des associés.

##### B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises, décide de modifier comme suit l'article 23 des statuts :

ARTICLE 23

CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de gestion peut, si elle le juge à propos, **après en avoir informé le conseil de surveillance à l'occasion d'une réunion**, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit. Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé par courrier électronique ou à défaut par lettre simple le texte des résolutions proposées, **le rapport du conseil de surveillance prévu à l'article L214-99 du Code monétaire et financier pour la tenue des assemblées générales ordinaires** et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion.

### Trentième résolution

#### Modification de l'article 24 des statuts. Communication de documents

##### A/ Exposé des motifs

Précisions apportées dans le cadre de l'article R.214-150 du Code monétaire et financier : extension du droit de communication.

La loi prévoit que chaque associé puisse prendre connaissance des documents relatifs aux trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux etc. Les feuilles de présence ne comportent que nos nom, prénom, adresse postale et nombre de parts. Aucun autre renseignement d'ordre patrimonial n'y figure. En revanche, l'adresse électronique n'est pas incluse. Il est proposé d'étendre le droit de communication à l'adresse électronique.

## B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises, décide de modifier comme suit l'article 24 des statuts :

ARTICLE 24

COMMUNICATION DE DOCUMENTS

### COMMUNICATION DES DOCUMENTS ET EXERCICE DU VOTE

#### 24.1. Documents pour les assemblées générales

La Société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment, les rapports de la Société de gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.

À compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.

#### 24.2. Formulaires de votes aux assemblées générales

**Qu'ils soient complétés par voie électronique ou par voie postale, les formulaires de vote comportent deux possibilités de délégation :**

- **Une première laissant une zone libre permettant de donner pouvoir à tout associé nommément désigné ;**
- **Une seconde permettant de donner pouvoir « au président du conseil de surveillance, à défaut à tout membre du conseil de surveillance présent à l'assemblée générale, qui exprimeront un vote conforme aux préconisations dudit conseil »**

**Ces deux possibilités sont suivies de la mention suivante, dans la même police de caractères : « Conformément à l'article L214-104 du Code monétaire et financier, pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution.**

**Pour les pouvoirs donnés à un associé nommément désigné, le mandataire est libre de son vote pour chaque résolution, présentée par la Société de gestion ou non agréée par elle.**

**Le vote pour la désignation des membres du conseil de surveillance doit être exercé par l'associé lui-même, les mandataires ne peuvent exercer leur pouvoir pour ces résolutions. »**

~~Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.~~

~~Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.~~

#### 24.3. Droit de prendre connaissance des documents relatifs aux trois derniers exercices

##### 24.3.1. Principe

**Conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier, tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, peut à tout moment prendre connaissance au siège social, par lui-même ou par mandataire, des documents suivants relatifs aux trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société ainsi que, le cas échéant, rémunérations de surveillance.**

**Le droit de prendre connaissance de ces documents comporte, à l'exception de l'inventaire, celui d'en prendre copie.**

##### 24.3.2. Précisions s'agissant de la communication des feuilles de présence

**Les feuilles de présence, leurs contenu et annexes, dont tout associé a droit de prendre connaissance et de prendre copie conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier susvisé, seront conformes aux dispositions de l'article R. 214-145 du Code monétaire et financier ci-après reproduit :**

**« Lors de chaque assemblée, une feuille de présence contient les mentions suivantes :**

**1° les nom, prénoms usuels et domicile de chaque associé présent ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire ;**  
**2° les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandataire ainsi que le nombre de parts de ses mandants ;**  
**3° les nom, prénoms usuels et domicile de chaque associé représenté ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.**  
**Les pouvoirs donnés à chaque mandataire mentionnent le nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.**

**La feuille de présence revêtue des signatures des associés présents et des mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. À la feuille de présence sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet.**

**Toutefois, lorsque l'assemblée se tient exclusivement par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R. 214-143-1, l'émargement par les associés n'est pas requis. »**

**Les présents statuts étendent ce droit de communication à la liste des associés à jour à la date de la demande de communication et ajoutent, au contenu prévu par l'article R. 214-145 du Code monétaire et financier suscité, l'adresse électronique de chaque associé au jour de la demande de communication.**

**En aucun cas la Société de gestion ne pourra s'opposer à ce droit de communication, pour quelque cause que ce soit. En aucun cas un associé ne pourra s'opposer à ce que les informations personnelles le concernant et figurant sur les feuilles de présence soient communiquées à un autre associé.**

### Trente-et-unième résolution

#### **Modification de l'article 26 des statuts. Etablissement des comptes sociaux**

##### **A/ Exposé des motifs**

Actualiser la rédaction de cet article et prévoir une référence générale aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

##### **B/ Texte de la 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 et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 26 des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et de prévoir une référence générale aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, et décide de le modifier comme suit :

ARTICLE 26

ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la Société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

~~Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux S.C.P.I., et les textes modificatifs éventuels.~~

**Les comptes annuels sont établis conformément aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier édictées par l'Autorité des normes comptables ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux SCPI.**

Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices" et notamment les frais de constitution de la société, les frais d'augmentation de capital, les commissions de placement dues à la Société de gestion, les frais d'acquisition des immobilisations locatives et éventuellement les dépréciations d'immeubles.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

### Trente-deuxième résolution

#### **Modification de l'article 28 des statuts. Dissolution**

##### **A/ Exposé des motifs**

Remplacement du terme « Tribunal de grande instance » par « Tribunal Judiciaire »

##### **B/ Texte de la 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 et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 28 des statuts désormais rédigé ainsi :

ARTICLE 28

DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société de gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite

échéance, demander au Président du Tribunal **Judiciaire de Grande Instance** du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

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

### Trente-troisième résolution

Modification de l'article 29 des statuts. LIQUIDATION

#### A/ Exposé des motifs

Depuis l'assemblée générale de juin 2025, il s'est avéré que certaines notions, certains termes utilisés dans l'article 29 des statuts pouvaient laisser libre cours à diverses interprétations juridiques susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour les deux coliquidateurs que sont Inter Gestion REIM et TGA conseil représenté par M. Thierry Gaiffe. De ce fait, Monsieur Gaiffe n'a pu s'accorder avec la société Inter Gestion REIM sur le contour exact et les modalités d'exercice de la mission que lui avait confiée les associés de Renogreen. Il convient donc de clarifier les rôles respectifs des deux coliquidateurs.

#### B/ Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises, décide de modifier comme suit l'article 29 des statuts :

ARTICLE 29

LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

L'un au moins des liquidateurs doit être titulaire d'un agrément de Société de gestion de portefeuille tel que prévu à l'article L532-9 du Code monétaire et financier (ci-après « SGP »).

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.

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, il peut réaliser tout l'actif social, mobilier ou immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujéti 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.

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.

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.

~~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.~~

**Il est expressément stipulé que le coliquidateur dépourvu de l'agrément de SGP s'abstient de toute décision de gestion relevant d'une Société de gestion de portefeuille agréée. En contrepartie, il exerce une mission de surveillance générale sur l'ensemble du processus de liquidation, couvrant ses aspects opérationnels, financiers et juridiques, notamment la valorisation des biens, telle qu'indiquée sur les mandats de vente délivrés aux intermédiaires professionnels divers, afin d'en assurer la régularité et la bonne exécution, dans l'intérêt de la société et de ses associés.**

Le coliquidateur ayant la qualité de SGP associe **le coliquidateur ayant également la qualité de SGP** 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, ....

Le coliquidateur non titulaire d'un agrément de SGP rend compte **au jour le jour** au conseil de surveillance du déroulé de sa mission **de surveillance** 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.

~~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~~

**Le coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP dispose d'un accès complet à l'ensemble des pièces juridiques, comptables, commerciales et financières nécessaires à l'exercice de sa mission, qu'elles soient établies sur support papier ou sous forme numérique.**

**Lorsque les documents sont numérisés, est mis à sa disposition un moyen d'accès permettant leur consultation sans restriction ni nécessité d'impression**

Les frais de déplacement du coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP sont pris en charge par la société.

Les frais de déplacement du coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP sont pris en charge par la société.

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.

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~~ **sauf s'ils décident entre eux d'une autre répartition**. L'assemblée générale ordinaire fixe le montant et la périodicité de l'avance d'honoraires que chaque liquidateur a la faculté de facturer.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

**Trente-quatrième résolution**

**Prise d'acte du nouveau siège social de la Société de gestion et de celui de la scpi renogreen**

**A/ Exposé des motifs**

Le siège social de la Société de gestion est désormais situé au 38 avenue de l'Opéra 75002 Paris. Il convient de modifier également le siège social de la SCPI.

**B/ Texte de la 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 et du conseil de surveillance, prend acte du nouveau siège social de la Société de gestion sis 38 avenue de l'Opéra 75002, Paris et de l'autorisation pour la Société de gestion de modifier les statuts de la SCPI en conséquence, afin que le siège social de celle-ci soit également fixé au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris. En conséquence, au sein des articles 4 et 14 des statuts les termes « 2 rue de la Paix » sont remplacés par « 38

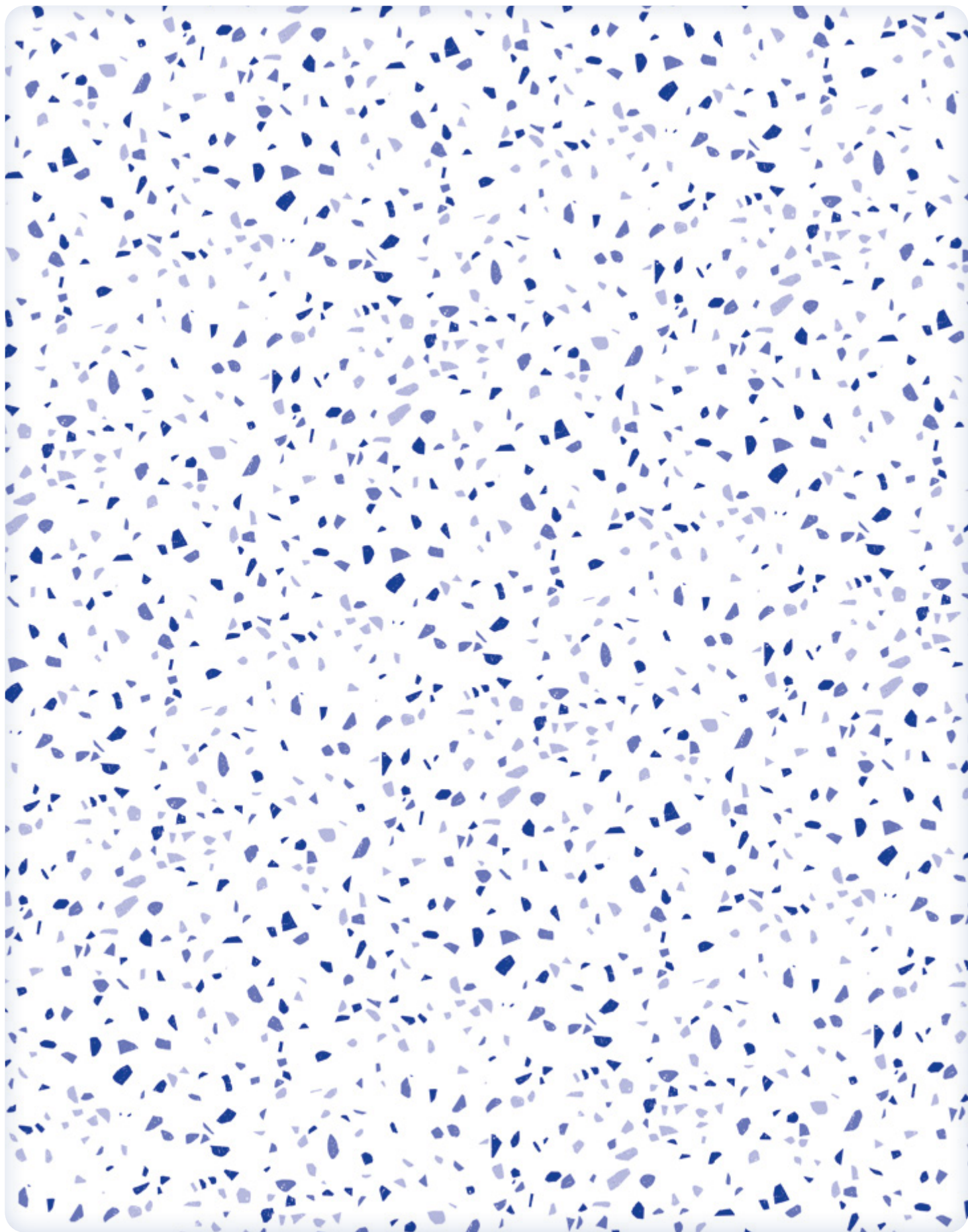
Avenue de l'Opéra », l'assemblée générale extraordinaire ratifiant le transfert de siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris

**Trente-cinquième résolution**

**Resolution pour pouvoirs**

**Texte de la 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.



**CONSTRUIRE  
VOTRE ÉPARGNE**

**Inter Gestion REIM**

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00076 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.