



Inter Gestion  
REIM

SCPI  
RÉSIDENTIEL  
ROBIEN

RENOVALOR 1

# 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 conseil de surveillance
- 34** | Projets de résolutions



# Informations



## Caractéristiques

### SCP Renovalor 1

Société civile de placement immobilier en liquidation  
38, avenue de l'Opéra – 75002 Paris  
Tel : 01.43.12.52.52

RCS Paris : 485 126 718  
Visa AMF n° 05-37 du 2 décembre 2005

## 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 :** Talenz Alteis Audit – domiciliée Le Trifide 18, rue Claude Bloch – 14050 Caen Cedex 4, représentée par Madame Kahina Ait-Aoudia – Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Son mandat expirera le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle de 2029 appelée à statuer 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. Conformément au 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 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

### Conseil de surveillance

Monsieur Christophe Audoux (Président), Monsieur Jacques Houziel (Vice-Président), Monsieur Philippe Lochu, la SCI 67 rue Saint-Pierre (représentée par Monsieur Ludovic Pulka), Madame Sabine Rivet, Madame Danielle Rousseau et Monsieur Cyrille Rousseau.

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

# 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



**17,6 M€**



Capitalisation<sup>(1)</sup>

**1775 m<sup>2</sup>**



Répartis sur **5** immeubles<sup>(1)</sup>

**238**



Associés de la SCPI<sup>(1)</sup>

**3 716 €**



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

**60 €**



Acompte de liquidation par part

# Rapport de la Société de gestion, Liquidateur

# Développement de la société

## Évolution du capital

La SCPI n'est plus en période de collecte, l'offre au public a été clôturée à la fin de l'année 2008.

Au 31 décembre 2025, le capital de Renovalor 1 se répartissait entre 238 associés qui détenaient 3 519 parts.

ANNÉES	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2021	14 076 000 €	3 519	227
2022	14 076 000 €	3 519	231
2023	14 076 000 €	3 519	234
2024	14 076 000 €	3 519	235
2025	14 076 000 €	3 519	238

## Marché des parts

### À titre d'information

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

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

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

Au 31 décembre 2025, aucun ordre de vente de parts n'était inscrit sur le registre.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	NOMBRE D'ORDRES DE VENTE DE PARTS INSCRITS SUR LE REGISTRE AU 31/12	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA DEMANDE DE CESSION	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DÉLAI D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE HORS PROROGATION (EN MOIS)	PRIX DE CESSION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS RÉALISÉES (EN €)
2021	AUCUNE	2	12 / 30	1,19%	12	4 372,60 € / 4 500 €	-
2022	AUCUNE	1	30	0,85%	12	4 500 €	-
2023	AUCUNE	2	20 / 30	1,42%	12	4 500 € / 4 000 €	-
2024	AUCUNE	1	30	0,85%	12	4 500 €	-
2025	AUCUNE	-	-	-	-	-	-

# Patrimoine immobilier

## Liquidation du patrimoine

La baisse des ventes sur le marché immobilier en 2025 peut être attribuée à une combinaison de facteurs économiques, financiers et réglementaires.

Ces éléments ont créé un environnement où les acheteurs sont plus prudents dans leurs décisions d'achat, entraînant une diminution globale des transactions immobilières.

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

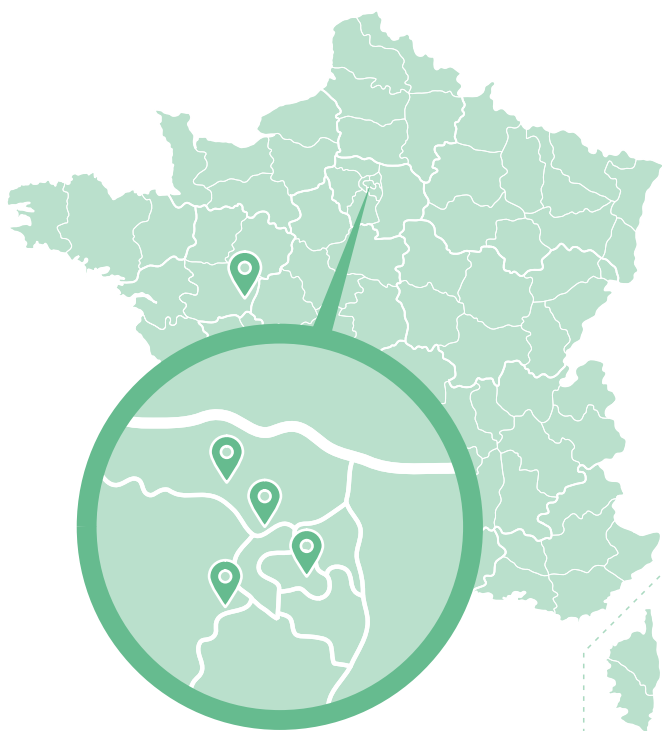
DATES	VILLES	ADRESSES	LOT/BLOC	SURFACE (M²)	PRIX NET VENDEUR
16/03/2021	VERSAILLES	64, avenue de Paris	Lots 12 & lot 2 (cave)	44,8	358 491 €
02/06/2021	VERSAILLES	64, avenue de Paris	Lot 16 (LC)	200	465 000 €
19/10/2021	VERSAILLES	64, avenue de Paris	Lots 8 & 6 (cave)	42,8	280 000 €
21/10/2021	VERSAILLES	64, avenue de Paris	Lots 13 & 4	71,2	545 000 €
20/12/2021	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lots 17 & 26	52,2	156 600 €
<b>ANNÉE 2021</b>					<b>1 805 091 €</b>
23/02/2022	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lots 16 & 27 (cave)	48,9	146 700 €
29/03/2022	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lots 13 & 24 (cave)	60,8	175 000 €
29/03/2022	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lots 6/18/202	73,6	220 800 €
17/06/2022	CHATEAUBRIAND	29, grande Rue	Lots 1/18/21	84	100 000 €
03/08/2022	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lots 103 & 104	Box	30 000 €
03/08/2022	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lot 102	Box	15 000 €
01/09/2022	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lots 10, 25 (cave)	73,13	212 600 €
26/09/2022	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lot 107	Box	18 000 €
28/09/2022	VERSAILLES	64, avenue de Paris	Lots 11 & 1 (cave)	46,54	363 000 €
06/10/2022	VERSAILLES	64, avenue de Paris	Lots 9 et 3	60	456 750 €
11/10/2022	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lot 108	Box	18 000 €
24/10/2022	VERSAILLES	64, avenue de Paris	Lot 10	28,1	224 800 €
22/11/2022	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lots 14, 34 (cave) & 209 (parking)	25,96	88 000 €
02/11/2022	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lot 7	83	238 100 €
<b>ANNÉE 2022</b>					<b>2 306 750 €</b>
06/12/2023	PARIS	197 ter, rue Saint-Charles	Lot 4	33,6	293 000 €
<b>ANNÉE 2023</b>					<b>293 000 €</b>
10/07/2024	SAUMUR	101-103, rue Jean Jaurès	Bloc	142,57	220 000 €
10/07/2024	TOURGOING	21, rue de la Malcense	Bloc	331,7	485 000 €
07/05/2024	VERSAILLES	64, avenue de Paris	Lot 14	29,3	215 000 €
28/08/2024	PARIS	197 ter, rue Saint-Charles	Lot 2	59,65	553 000 €
<b>ANNÉE 2024</b>					<b>1 473 000 €</b>
<b>ANNÉE 2025</b>					<b>-</b>
<b>TOTAL</b>					<b>5 877 841 €</b>

## Immeubles

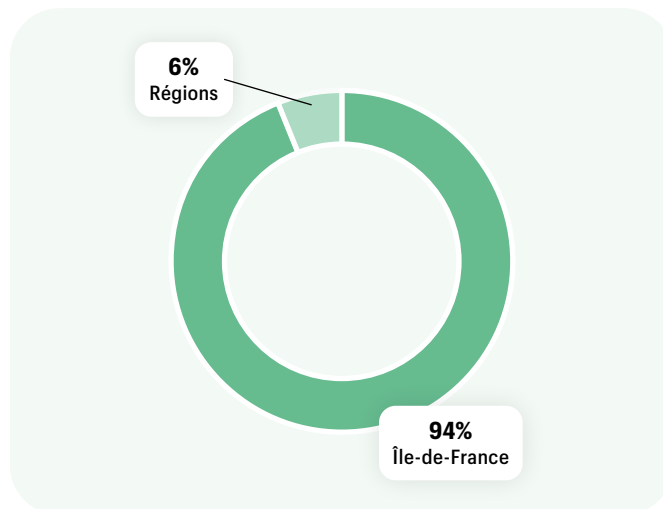
### Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2025

VILLES	ADRESSES	SITUATION AU 31/12/2025
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	Liquidation
CHATEAUBRIANT	29, Grande Rue	Vendu
PARIS	197ter, rue Saint-Charles	Liquidation
PONTOISE	13, chemin des Bottes	Liquidation
SAUMUR	101-103, rue Jean Jaurès	Vendu
SAUMUR	3, rue du Relais	Liquidation
TOURCOING	21, rue de la Malcense	Vendu
VERSAILLES	64, avenue de Paris	Liquidation

## Répartition géographique du patrimoine



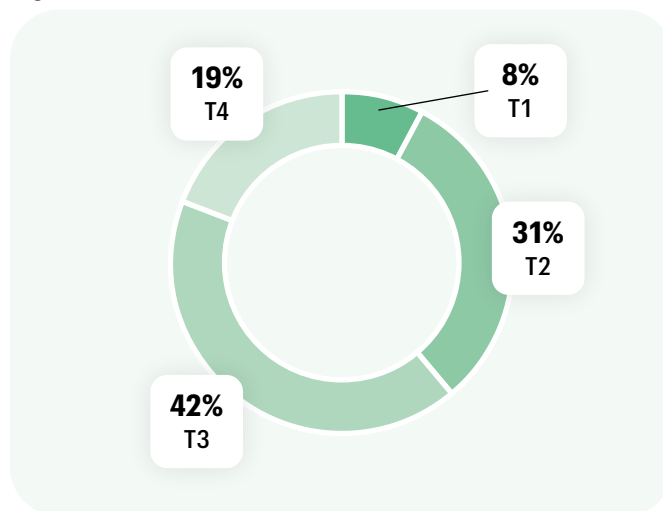
## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale



## Répartition du patrimoine par typologie de logements

La SCPI détient 26 lots allant du T1 au T4.

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



# Politique de gestion et gestion locative

## Recettes locatives

La SCPI Renovalor 1 a appelé 124 377 € au titre des loyers pour l'exercice 2025 contre 182 456 € en 2024.

## Gestion locative

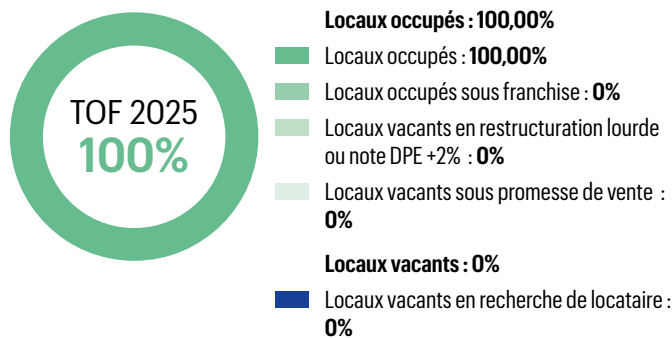
Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à l'administrateur de biens la somme de 7 052 € au titre de l'année 2025 contre 10 962 € en 2024.

## Les indicateurs de performance

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

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

## Contentieux en cours

### Contentieux locatifs

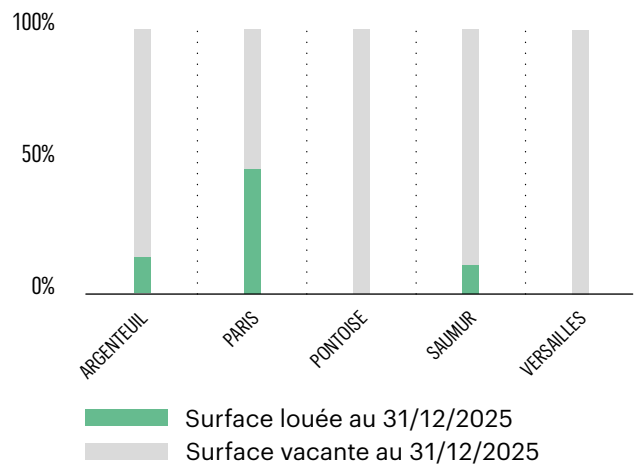
La provision de 110 159 € comptabilisée au 31 décembre 2024 a été reprise. Les créances de plus de 6 mois ont fait l'objet de dépréciations selon la règle comptable suivante :

- Créances datant de 6 mois à 1 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%.

Le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2025 s'élève à 77 758 €.

## État locatif

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



L'augmentation de la vacance s'explique par la mise en liquidation de la SCPI depuis le 11/07/2018.

### Contentieux entre la SCPI et son assureur dommages-ouvrage

Une procédure en référé-expertise a été engagée par la SCPI Renovalor 1 devant le Tribunal Judiciaire (TJ) de Pontoise à l'encontre de la société AMMONITIA en raison des désordres survenus sur l'immeuble sis 5, Avenue de Stalingrad à Argenteuil (95000).

L'Expert judiciaire a déposé son rapport le 22 septembre 2022. L'Expert a relevé des dégradations dans la cuisine et les WC, outre la moisissure liée à un phénomène de condensation et dans l'extension de l'immeuble des désordres causés par l'effondrement des faux plafonds, à savoir :

- la dégradation des cloisons et peintures,

- la détérioration du revêtement du sol dans les chambres,
- une condensation généralisée dans une pièce, les couloirs et les WC.

Pour l'Expert, ces désordres ont rendu le logement impropre à sa destination puisqu'il ne peut être habité en l'état et préconise des travaux de levée des causes (mise en conformité de la couverture) et de reprise d'embellissement (remise en état du logement). Selon l'Expert, la cause des désordres est double :

- d'une part, un défaut de réalisation de la couverture de l'extension qui entraîne un phénomène de condensation,
- d'autre part, un débordement du chéneau causé par la mauvaise gestion du trop-plein.

Le 14 avril 2023, la SCPI a assigné son assureur dommages-ouvrage (DO) devant le TJ de Nanterre à l'effet de :

- juger la SCPI bien-fondé en son action en la déclarant recevable,
- juger que les désordres affectant l'ouvrage de la SCPI le rendent impropre à sa destination d'habitation,
- juger que l'assureur DO doit sa garantie au titre des désordres affectant l'ouvrage de la SCPI,
- juger que l'assureur DO a manqué à son obligation de bonne foi dans la mise en œuvre de sa garantie,

En conséquence :

- condamner l'assureur DO au paiement d'une somme de 32 111,63 € HT au titre de la réparation des désordres matériels affectant l'ouvrage,
- condamner l'assureur DO au paiement d'une somme mensuelle de 1 212,54 €, courant à compter du 5 juillet 2018 et à parfaire jusqu'au paiement de l'indemnité réparatrice, en réparation du trouble de jouissance souffert,
- condamner l'assureur DO au paiement d'une somme de 1 818,81 € au titre du trouble de jouissance durant les travaux réparatoires à l'ouvrage,
- condamner l'assureur DO au paiement d'une somme de 1 000 € à titre de dommages-intérêts réparant son atteinte à l'exigence de bonne foi.

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

Selon le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, le provisionnement pour gros entretien est réalisé sur la base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée 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.

En tout état de cause :

- condamner l'assureur DO au paiement, outre des entiers dépens en ce compris les honoraires de l'expert judiciaire, d'une somme de 5 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Le 17 décembre 2024, la SCPI a assigné le syndicat des copropriétaires (SDC) de l'immeuble à l'effet de :

- juger la société Renovalor 1 bien fondée en son action en la déclarant recevable,
- juger bien fondé l'intervention forcée du SDC à la procédure initiée par la société Renovalor 1 est actuellement pendante sous le numéro RG 23/05025,
- En conséquence, ordonner la jonction entre la présente instance et celle pendante devant la 7ème Chambre du Tribunal Judiciaire de Nanterre sous le numéro RG 23/05025,
- condamner le SDC à la réfection, sous astreinte de 500 € par jour de retard passé un délai de trois mois suivant la signification de la décision, à la réfection de la couverture et du chéneau de la toiture du bâtiment AB, tel que décrit par l'Expert judiciaire,
- condamner le SDC au paiement de la somme de 16 069,12 € HT afférente à la remise en état du lot de la concluante,
- condamner le SDC au paiement de la somme mensuelle de 1 212,54 € à compter du mois de juillet 2018, à parfaire jusqu'au paiement la réalisation des travaux réparatoires,

En tout état de cause :

- condamner le SDC au paiement, outre des entiers dépens de l'instance, de la somme de 3 500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Lors de l'audience de mise en état du 9 janvier 2025, l'affaire a été renvoyée à l'audience du 5 mai 2025 pour les écritures en défense et la demande de jonction avec l'assignation du syndicat des copropriétaires.

L'affaire est toujours pendante devant la juridiction, étant précisé que la prochaine audience se tiendra le 4 mai 2026.

La Provision pour Gros Entretien pour l'exercice 2025 s'élève à 17 500 €.

# Présentation des comptes – Affectation des résultats – Fiscalité

## Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2025 fait apparaître une perte de 35 015 €, soit -9,95 € par part.

L'exercice 2025 fait apparaître un bénéfice comptable de 8 863 €.

## Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter le bénéfice comptable au report à nouveau de la manière suivante :

<b>BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2025</b>	<b>8 863 €</b>
Poste "report à nouveau"	28 033 €
Résultat à affecter au 31/12/2025	36 896 €
Affectation du solde au report à nouveau	36 896 €

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

### Au titre de la cession des actifs

La Société de gestion, liquidateur, procédera après approbation des comptes en assemblée générale au versement d'acomptes de liquidation au titre des ventes antérieures à hauteur de 211 140 €, soit un montant de 60 € 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
211 140 €	60 €

## Historique des acomptes de liquidation

PÉRIODE	ACOMPTE DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE	ACOMPTE DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE/ PART
2021	1 200 000 €	341,00 €
2022	1 759 500 €	500,00 €
2023	293 000 €	83,26 €
2024	1 407 600 €	400,00 €
2025	211 140 €	60,00 €
<b>2025</b>	<b>211 140 €</b>	<b>60,00 €</b>

## Placements de la trésorerie

La Société de gestion a ouvert, pour le compte de la SCPI Renovalor 1, plusieurs comptes à terme auprès de la BNP Paribas pour y bloquer les différentes sommes mentionnées selon les conditions exprimées ci dessous.

DATE	MONTANTS PLACÉS	ETABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	MONTANTS BLOQUÉS	STATUT	INTÉRÊTS
17/10/2024	2 000 000 €	BNP	6	2,71%	09/06/2025*	-	Fermé	26 604 €
20/06/2025	520 000 €	BNP	3	2,20%	22/09/2025	-	Fermé	2 946 €
17/10/2025	400 000 €	BNP	3	2,15%	19/01/2026	400 000 €	Ouvert	2 215 €

\*Retrait anticipé de 100 000€ le 28/04/2025.

## Montant des réductions d'impôts

### Rappel de l'amortissement fiscal Robien

Conformément à l'art 31bis CGI, les associés ont la faculté de pratiquer l'amortissement Robien sur 95% du montant de la souscription.

Pour les associés dont la date de souscription est antérieure au 1<sup>er</sup> septembre 2006, durant les cinq premières années, l'amortissement est calculé au taux de 8% avec application du prorata temporis à partir du mois suivant le jour de la souscription. Au-delà des 5 ans, le taux d'amortissement passe à 2,5% pendant 4 ans.

Sur les neuf années consécutives suivant la souscription, l'associé aura ainsi pu amortir en deux phases, 50% du montant de la souscription, le bénéfice fiscal étant fonction de son taux marginal d'imposition. À l'issue des neuf ans et jusqu'à la période de 15 années, par période de trois ans successifs, la possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5% par an reste maintenue tant que les conditions de loyers sont respectées.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006, entrée en vigueur du Robien recentré, l'encadrement des loyers s'applique à l'ensemble du patrimoine immobilier.

L'amortissement est de 6% sur sept ans (prorata temporis première et dernière année). Au-delà des 7 ans, le taux d'amortissement passe à 4% pendant 2 ans. Ainsi, sur les neuf années consécutives suivant la souscription, l'associé aura ainsi pu amortir également en deux phases, 50% du montant de la souscription, le bénéfice fiscal étant fonction de son taux marginal d'imposition.

Conformément à la réglementation du dispositif fiscal de Robien, l'engagement des associés de conserver leurs parts pendant une durée de 9 ans court à compter de la date de la mise en location par la SCPI du dernier immeuble acquis, soit l'immeuble de Pontoise dont les appartements sont loués depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012. Cependant, la Société de gestion a commencé à liquider le patrimoine en amont et au fur et à mesure de l'expiration des engagements de location, considérés individuellement immeuble par immeuble, depuis la liquidation anticipée de la SCPI en date du 11 juillet 2018.

## Prix des parts

### Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 7 820 000 €.

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 comparables à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable, ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

Lorsque les immeubles sont en cours de rénovation, l'expert 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'arrêt des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

### Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	ADRESSES	PRIX DE REVIENT *	EXPERTISES IMMOBILIÈRES AU 31/12/2024	EXPERTISES IMMOBILIÈRES AU 31/12/2025
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	3 779 688 €	2 100 000 €	1 980 000 €
PARIS	197ter, rue Saint-Charles	4 080 993 €	4 370 000 €	4 370 000 €
PONTOISE	13, chemin des Bottes	425 000 €	490 000 €	450 000 €
SAUMUR	3, rue du Relais	1 254 119 €	500 000 €	500 000 €
VERSAILLES	64, avenue de Paris	3 066 645 €	570 000 €	520 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>12 606 445 €</b>	<b>8 030 000 €</b>	<b>7 820 000 €</b>

\*Prend en comptes les actifs cédés.

## 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 à 6,90%.

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	12 943 389 €	3 678,14 €
Valeur de réalisation	13 076 688 €	3 716,02 €
Valeur de reconstitution	16 082 537 €	4 570,20 €

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>3 519</b>	-	<b>3 519</b>	-	<b>3 519</b>	-	<b>3 519</b>	-	<b>3 519</b>	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	140,64 €	87%	108,99 €	59%	78,54 €	90%	63,31 €	67%	41,80 €	82%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	3,78 €	4%	4,10 €	4%	7,03 €	14%
Produits divers	21,32 €	13%	76,99 €	41%	5,12 €	6%	28,13 €	29%	2,27 €	4%
<b>TOTAL REVENUS (A)</b>	<b>161,96 €</b>	<b>100%</b>	<b>185,98 €</b>	<b>100%</b>	<b>87,44 €</b>	<b>100%</b>	<b>185,98 €</b>	<b>100%</b>	<b>51,10 €</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
Charges immobilières	93,25 €	55%	82,54 €	54%	38,52 €	44%	42,67 €	45%	31,83 €	62%
Autres frais de gestion	55,33 €	32%	69,67 €	46%	37,54 €	43%	45,60 €	48%	39,26 €	77%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,96 €	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>149,54 €</b>	<b>88%</b>	<b>152,21 €</b>	<b>100%</b>	<b>76,06 €</b>	<b>87%</b>	<b>88,27 €</b>	<b>92%</b>	<b>71,09 €</b>	<b>139%</b>
<b>Amortissements nets</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	0,76 €	0%	-	-	(2,75) €	(3%)	7,85 €	8%	(13,30) €	(26%)
Autres	20,55 €	12%	-	-	-	-	-	-	(9,21) €	(18%)
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>21,31 €</b>	<b>12%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2,75) €</b>	<b>(3%)</b>	<b>7,85 €</b>	<b>(8%)</b>	<b>(22,51) €</b>	<b>(44%)</b>
<b>TOTAL CHARGES (B)</b>	<b>170,85 €</b>	<b>105%</b>	<b>152,21 €</b>	<b>175%</b>	<b>73,31 €</b>	<b>84%</b>	<b>96,12 €</b>	<b>100%</b>	<b>48,58 €</b>	<b>95%</b>
<b>RESULTAT COURANT (A-B)</b>	<b>(8,89) €</b>	<b>-</b>	<b>33,77 €</b>	<b>-</b>	<b>14,14 €</b>	<b>-</b>	<b>(0,28) €</b>	<b>-</b>	<b>2,52 €</b>	<b>-</b>
Variation report à nouveau	(0,38) €	-	8,77 €	-	8,25 €	-	(0,28) €	-	2,52 €	-
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

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	5 000 €	4 395,71 €	1,99%	2,26%	0,00%	0,00%
2022	5 000 €	4 561,00 €	1,58%	1,73%	0,54%	0,59%
2023	5 000 €	3 902,56 €	1,38%	1,76%	-	-
2024	5 000 €	3 763,86 €	1,04%	1,38%	-	-
2025	5 000 €	3 716,02 €	0,71%	0,95%	-	-

(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 2 207,05 € 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 15 291 € TTI au titre de l'administration de la société.

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2025 s'est élevé à 2 829 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2026.

Durant l'année 2025, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 1 464 €.

## Modifications statutaires

La Société de gestion, liquidateur, propose la modification des articles 4, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 26, et 28 des statuts visant à 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 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 relatif 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 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 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.
- Et 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.

## Rémunération du personnel de la Société de gestion

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

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

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

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

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

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 38 salariés, s'est élevé à la somme de 1 687 276 € sur l'exercice 2025.

Aucune rémunération n'est liée à la performance.

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

## Réglementation

### SFDR / Disclosure

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

### Classification SFDR

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

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

### Règlement Taxonomie

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

## Exposition aux risques

### Risque de durabilité

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

Inter 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	-	-	-	-
Immobilisations locatives	7 686 700 €	7 820 000 €	7 686 700 €	8 030 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	(17 500) €	(17 500) €	(64 300) €	(64 300) €
<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>7 669 200 €</b>	<b>(17 500) €</b>	<b>7 622 400 €</b>	<b>7 965 700 €</b>
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	214 928 €	214 928 €	259 923 €	259 923 €
Provision pour dépréciation des créances locataires	(77 758) €	(77 758) €	(110 159) €	(110 159) €
Autres créances	4 555 355 €	4 555 355 €	3 205 541 €	3 205 541 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement	401 729 €	401 729 €	2 006 552 €	2 006 552 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	240 256 €	240 256 €	-	-
<b>TOTAL III. ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>5 334 510 €</b>	<b>5 334 510 €</b>	<b>5 361 857 €</b>	<b>5 361 857 €</b>
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	113 €	113 €	1 533 €	1 533 €
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>				
Cautions Locataires	16 271 €	16 271 €	18 832 €	18 832 €
Dettes fournisseurs	17 946 €	17 946 €	47 763 €	47 763 €
<b>DETTES DIVERSES</b>				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	25 992 €	25 992 €	14 422 €	14 422 €
<b>TOTAL IV. PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>60 322 €</b>	<b>60 322 €</b>	<b>82 549 €</b>	<b>82 549 €</b>
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V. COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>12 943 389 €</b>	<b>-</b>	<b>12 901 708 €</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>5 256 688 €</b>	<b>-</b>	<b>13 245 007 €</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RESULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAL</b>	<b>14 076 000 €</b>	-	-	<b>14 076 000 €</b>
Capital social	14 076 000 €	-	-	14 076 000 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>446 232 €</b>	-	-	<b>446 232 €</b>
Primes d'émission	3 406 500 €	-	-	3 406 500 €
Prélèvements sur primes d'émission	(2 960 269) €	-	-	(2 960 269) €
<b>ECARTS DE RÉÉVALUATION</b>	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS</b>	<b>(1 648 557) €</b>	-	<b>32 818 €</b>	<b>(1 615 739) €</b>
<b>RÉSERVES</b>	-	-	-	-
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>29 016 €</b>	<b>(983) €</b>	-	<b>28 033 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>(983) €</b>	<b>983 €</b>	<b>8 863 €</b>	<b>8 863 €</b>
<b>ACOMPTES SUR DISTRIBUTION</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>12 901 708 €</b>	-	<b>41 681 €</b>	<b>12 943 389 €</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	124 377 €	182 456 €
Charges facturées	22 723 €	41 388 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	66 500 €	17 372 €
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>213 600 €</b>	<b>241 216 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 617 €	41 314 €
Travaux de gros entretien	11 720 €	10 269 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	19 700 €	16 572 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	82 690 €	98 569 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>131 727 €</b>	<b>166 724 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>81 873 €</b>	<b>74 492 €</b>
Produits annexes	-	-
Produits divers	8 000 €	1 850 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	88 380 €
Transferts de charges d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	110 159 €	81 730 €
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>118 159 €</b>	<b>171 960 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	15 291 €	101 485 €
Charges d'exploitation de la société	122 847 €	58 971 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	77 758 €	110 159 €
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>215 896 €</b>	<b>270 615 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>(97 737) €</b>	<b>(98 655) €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	24 728 €	14 424 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	<b>24 728 €</b>	<b>14 424 €</b>
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>24 728 €</b>	<b>14 424 €</b>
Produits exceptionnels	-	8 756 €
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	<b>-</b>	<b>8 756 €</b>
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>-</b>	<b>8 756 €</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)</b>	<b>8 863 €</b>	<b>(983) €</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.

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

Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 11 juillet 2018 de ne pas proroger la durée de vie de la société, et par conséquent sa mise en liquidation, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2025 sont établis en valeur liquidative.

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 forme un tout indissociable.

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

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

### 2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : 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 Provision pour Gros Entretien pour l'exercice 2025 s'élève à 17 500 €.

### 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 77 758 € conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

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

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

Immeubles locatifs : la méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives.

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale du patrimoine immobilier est supérieure au prix de revient historique, de ce fait, aucune dépréciation n'a été imputée sur les capitaux propres dans le poste « Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs ».

### 9. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation

définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France nommée en qualité d'Expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 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 : 7 820 000 €.

#### 10. Placement compte à terme

La Société de gestion, liquidateur a ouvert pour le compte de la SCPI Renovalor 1, un compte à terme auprès de la BNP Paribas pour y bloquer la somme de 400 000 €, productive d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 2,15%, à compter du 17 octobre 2025 jusqu'au 19 janvier 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>7 686 700 €</b>	-	-	<b>7 686 700 €</b>
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	7 686 700 €	-	-	7 686 700 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 686 700 €</b>	-	-	<b>7 686 700 €</b>

### État de l'actif immobilisé

	VILLES	ADRESSES	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024	CESSIONS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
2006	CHATEAUBRIANT	29, Grande Rue	154 959 €	(154 959) €	-	-	-
2006	SAUMUR	101/103, rue Jean Jaurès	600 186 €	(600 186) €	-	-	-
2006	TOURCOING	21, rue de la Malcense	1 052 605 €	(1 052 605) €	-	-	-
	<b>ACTIFS CÉDÉS</b>		<b>1 807 750 €</b>	<b>(1 807 750) €</b>	-	-	-
2006	SAUMUR	3, rue du Relais	1 254 119 €	-	1 254 119 €	-	1 254 119 €
2007	ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	3 779 687 €	(1 546 270) €	2 233 417 €	-	2 233 417 €
2008	VERSAILLES	64, avenue de Paris	3 066 645 €	(2 663 381) €	403 264 €	-	403 264 €
2010	PARIS	197ter, rue Saint-Charles	4 080 993 €	(710 093) €	3 370 900 €	-	3 370 900 €
2011	PONTOISE	13, chemin des Bottes	425 000 €	-	425 000 €	-	425 000 €
	<b>ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION</b>		<b>12 606 444 €</b>	<b>(4 919 744) €</b>	<b>7 686 700 €</b>	-	<b>7 686 700 €</b>
	<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>14 414 194 €</b>	<b>(6 727 494) €</b>	<b>7 686 700 €</b>	-	<b>7 686 700 €</b>

## Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENTS DURANT L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	17 482 500 €	-	17 482 500 €
Emprunts	-	-	-
Achat d'immeubles	(14 414 194) €	-	(14 414 194) €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	(1 648 557) €	32 818 €	(1 615 739) €
Prélèvements sur prime d'émission	(2 960 269) €	-	(2 960 269) €
RAN débiteur	-	-	-
<b>MONTANT RESTANT À INVESTIR</b>	<b>(1 540 521) €</b>	<b>32 818 €</b>	<b>(1 507 703) €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
<b>CAPITAUX FIXES</b>			
Ressources durables	12 961 001 €	12 967 541 €	(6 540) €
Actif immobilisé	7 686 700 €	7 686 700 €	-
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>5 274 300 €</b>	<b>5 280 841 €</b>	<b>(6 540) €</b>
<b>CAPITAUX CIRCULANTS</b>			
Clients	137 170 €	149 764 €	(12 593) €
Autres créances	4 555 355 €	3 205 541 €	1 349 814 €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>4 692 526 €</b>	<b>3 355 305 €</b>	<b>1 337 221 €</b>
Fournisseurs	17 946 €	47 763 €	(29 817) €
Autres dettes	42 263 €	33 253 €	9 010 €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>60 209 €</b>	<b>81 017 €</b>	<b>(20 808) €</b>
<b>BESAIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>4 632 317 €</b>	<b>3 274 288 €</b>	<b>1 358 029 €</b>
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>641 984 €</b>	<b>2 006 553 €</b>	<b>(1 364 569) €</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>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Provision pour gros entretien	64 300 €	19 700 €	66 500 €	17 500 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>64 300 €</b>	<b>19 700 €</b>	<b>66 500 €</b>	<b>17 500 €</b>
Provision pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provision pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provision pour dépréciation des créances locataires	110 159 €	77 758 €	110 159 €	77 758 €
Provision pour dépréciation autres débiteurs	-	-	-	-
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>110 159 €</b>	<b>77 758 €</b>	<b>110 159 €</b>	<b>77 758 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>174 459 €</b>	<b>97 458 €</b>	<b>176 659 €</b>	<b>95 258 €</b>

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	61 500 €	-	-	-	61 500 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	2 800 €	-	19 700 €	-	5 000 €	17 500 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>64 300 €</b>	<b>-</b>	<b>19 700 €</b>	<b>-</b>	<b>66 500 €</b>	<b>17 500 €</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 Renovalor 1,

## 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 Renovalor 1 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 les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « 3. Changement de méthode comptable » de l'annexe des comptes annuels.

### 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.

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

La SCPI Renovalor 1 étant entrée en liquidation amiable depuis juillet 2018, les comptes sont donc désormais établis en valeur liquidative et le principe de continuité d'exploitation a été supprimé dans les règles et méthodes comptables.

### Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### Responsabilités du liquidateur relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au liquidateur (la Société de gestion) d'évaluer la capacité de la société 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 ou de cesser son activité, ce qui est le cas de votre SCPI.

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes

d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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.

Fait à Paris, le 21 avril 2026,

**TALENZ ALTEIS AUDIT SAS**  
**Kahina AIT-AOUDIA**  
Commissaire aux Comptes  
Associée

## Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société Renovalor 1,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines 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

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

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

#### 1.1. Honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

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

- Une commission de gestion fixée à 10,80% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. Cette commission est répartie comme suit : 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 2,40% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Au cours de l'exercice 2025, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 15 291 € TTC.

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

#### 2.1. Honoraires de revision comptable versés à la société Inter Gestion Groupe

La société Inter Gestion Groupe assure la révision comptable de la SCPI Renovalor 1 et perçoit des honoraires facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2025, aucun honoraire n'a été versé à la société Inter Gestion Groupe.

#### 2.2. Autres honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la Société de gestion Inter Gestion REIM est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 12,90% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse, versée par la SCPI à la Société de gestion qui couvre : les frais de collecte en vue de l'offre des parts de la SCPI au public et les frais de recherche foncière et d'investissement.
- Une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6% TTI du prix de cession des actifs
- Une commission de cession de parts

Au cours de l'exercice 2025, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la commission de souscription, de cession des immeubles et de cession de parts.

#### 2.3. Honoraires alloués à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage

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

Au cours de l'exercice 2025, aucun honoraire n'a été versé au titre de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Fait à Paris, le 21 avril 2026,

**TALENZ ALTEIS AUDIT SAS**  
**Kahina AIT-AOUDIA**  
 Commissaire aux Comptes  
 Associée

# Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2026



Mesdames, Messieurs,

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, je vous présente le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025. Durant l'année 2025, le conseil de Surveillance s'est réuni deux fois, le 29 mars, et le 17 novembre.

Au cours de notre réunion du 27 mars 2026, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et les projets de résolutions qui nous ont été soumis. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires et ont répondu à toutes nos questions.

### Acquisitions

Le patrimoine de Renovalor 1 est entièrement constitué. L'obligation de détention pendant 9 ans des parts par chaque associé court à compter de la mise en location du dernier appartement de l'immeuble sis à Pontoise.

### Rémunération de la Société de gestion

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la société, figurent au compte de résultat de l'exercice pour un montant de 15 291 € TTI €.

### Rémunération de l'administrateur d'immeuble

Les honoraires versés aux administrateurs d'immeubles se sont élevés à 7 052 €.

### Valeurs de la part

Au cours de notre séance du 27 mars 2026, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2025	8 863 €
Poste "report à nouveau"	28 033 €
Résultat à affecter au 31/12/2025	36 896 €
Affectation du solde au report à nouveau	36 896 €

### Dividendes

Les membres du conseil de surveillance ont constaté les acomptes de liquidation suivantes au cours de l'exercice 2025 :

ACOMPTÉ DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025	ACOMPTÉ DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025 PAR PART
211 140 €	60 €

### Assemblée générale annuelle

Lors de la réunion du 27 mars 2026, préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

Les projets des résolutions à caractère ordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

Les membres du conseil de surveillance souhaitent à nouveau informer l'ensemble des porteurs de parts de la SCPI Renovalor 1 que les coûts de revient des immeubles (acquisition, travaux et frais) ne seront très probablement jamais couverts par les prix de revente, ce que nous déplorons.

Les cessions de certains actifs étant réalisées ou à venir à perte, le conseil de surveillance a de nouveau demandé cette année à la Société de gestion de baisser ses honoraires de vente. Le taux de 6% TTC étant un maximum, il paraît normal au conseil de surveillance que ce taux soit réduit sur les cessions à perte déficitaires.

Votre conseil de surveillance se permet d'attirer votre attention sur le fait que l'assemblée générale des SCPI est un moment fort et une caractéristique importante de cette forme de produit d'épargne. C'est pourquoi, nous vous remercions de "remplir votre devoir d'associé" en participant à l'assemblée générale au moyen du vote par correspondance. Votre participation au moyen d'un vote par correspondance permettra d'éviter la convocation d'une seconde assemblée qui générerait un coût de fonctionnement supplémentaire.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Nous vous remercions, Mesdames et Messieurs, de votre attention et de la confiance accordée à votre conseil de surveillance

Le présent rapport a été achevé le 15/04/2026 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil de surveillance.

Fait à Paris, le 15/04/2026

Le Président du conseil de surveillance

**Christophe Audoux**

# 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 le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 8 863 € est affecté au poste de report à nouveau.

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2025	8 863 €
Poste "report à nouveau"	28 033 €
Résultat à affecter au 31/12/2025	36 896 €
Affectation du solde au report à nouveau	36 896 €

### 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	12 943 389 €	3 678,14 €

### 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	13 076 688 €	3 716,02 €
Valeur de reconstitution	16 082 537 €	4 570,20 €

### Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition 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 3 300 €. 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, délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présents à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

## 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 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  
(...)

~~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, 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.

### 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, 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, emportant modification corrélative du règlement du conseil de surveillance.

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

« ARTICLE 18

CONSEIL DE SURVEILLANCE  
(...)

18.2 : Nomination du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance formés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 sont composés de sept (7) **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 sept (7) membres, le mandat de ces derniers se poursuit jusqu'à son terme et la limitation à sept (7) 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.

### 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 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, le Commissaire 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.

### 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 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. 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

(...)

~~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. 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.~~

**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. »**

Le reste de l'article demeure inchangé.

« 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.

### 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 17 des statuts relative 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.

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

« Article 17

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

• 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,~~

(...)

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

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

### 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 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**, 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.

(...)

Le reste de l'article demeure inchangé.

### 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 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.

### 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, 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 2ème – ~~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

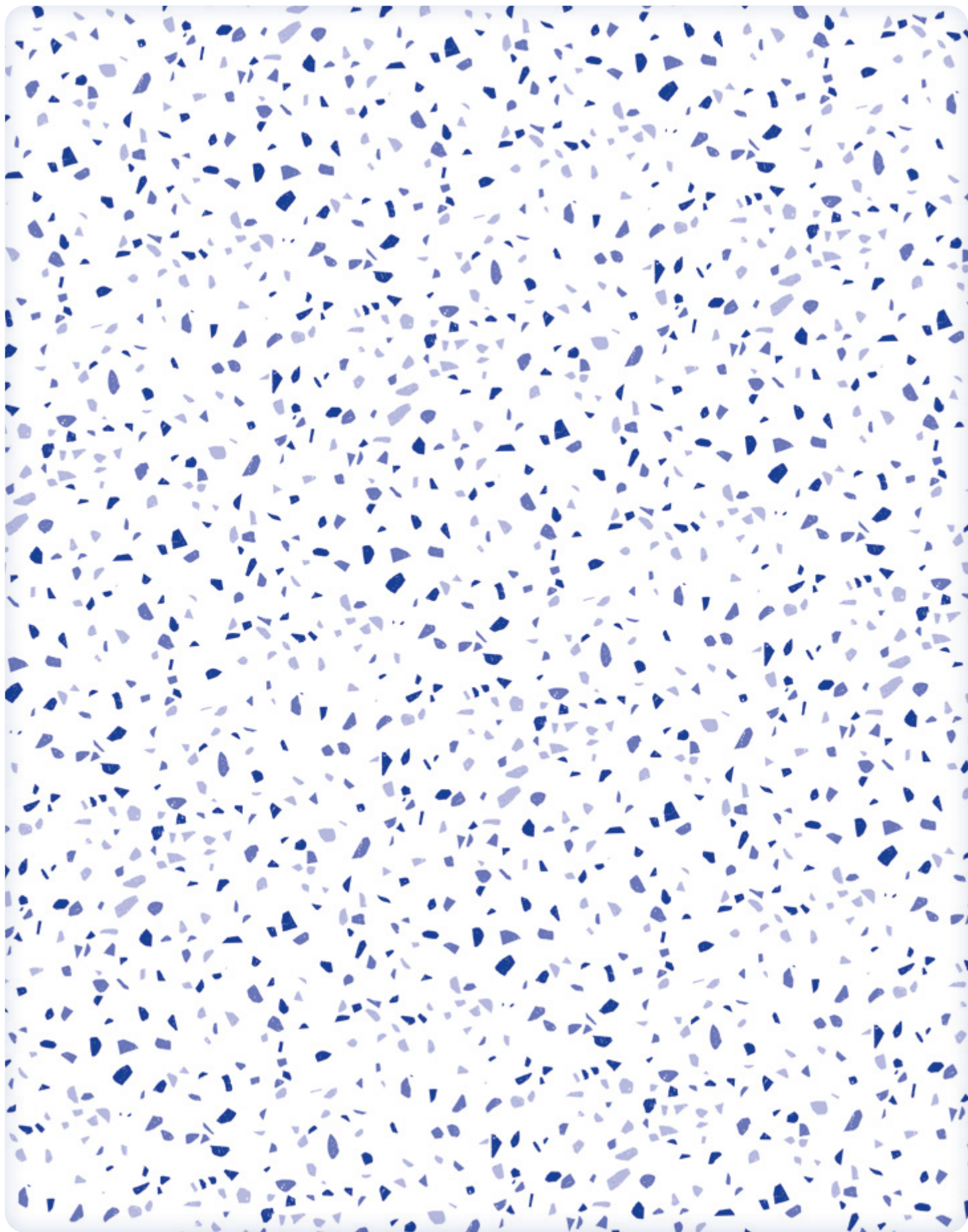
La société est administrée par un gérant, dénommé « la Société de gestion ». La société Inter Gestion REIM (Real Estate Investment Managers), Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 €), dont le siège social est situé au ~~2 rue de la Paix~~ **38 avenue de l'Opéra**, 75002 PARIS, 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.

### Vingtième 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.