



SCPI
RÉSIDENTIEL
ROBIEN

RAPPORT ANNUEL 2023

RENOVALOR 1

Sommaire

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

Informations

SCPI
RÉSIDENTIEL
ROBIEN

Caractéristiques

SCPI Renovalor 1

Société civile de placement immobilier
en liquidation
2, rue de la Paix - 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 et liquidateur

Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 2, rue de la Paix - 75002 Paris
RCS PARIS 345 004 436
Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 février 2012

Direction de la Société

Président-directeur général :
Monsieur Gilbert Rodriguez
Directeur général délégué :
Monsieur Jean-François Talon
Directeur général délégué :
Monsieur Emilien Rodriguez

Organes de contrôle

Commissaire aux comptes

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

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 Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

| 2023 :



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

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

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

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

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

Gilbert Rodriguez

Président-directeur général

Chiffres clés

SCPI
RÉSIDENTIEL
ROBIEN



Surface

répartis sur 7 immeubles

2 339 m²



Capitalisation*

17,48 M€



Associés*

234



Valeur de réalisation

par part

3 903 €



Distribution

par part

8,53 €

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 2023, le capital de Renovalor 1 se répartissait entre 234 associés qui détenaient 3 519 parts.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2019	14 076 000 €	3 519	227
2020	14 076 000 €	3 519	227
2021	14 076 000 €	3 519	227
2022	14 076 000 €	3 519	231
2023	14 076 000 €	3 519	234

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 2023, deux ordres de vente de parts étaient inscrits 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 ^{ER} 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 €)
2019	Néant	-	-	-	-	-	-
2020	Néant	-	-	-	-	-	-
2021	Néant	2	12 / 30	-	12	4 372,60 € / 4 500 €	-
2022	Néant	1	30	-	12	4 500 €	-
2023	Néant	2	20 / 30	-	12	4 500 € / 4 000 €	-



PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

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

VILLE	ADRESSE	SITUATION AU 31/12/2023
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	En location / liquidation
CHATEAUBRIANT	29, Grande Rue	VENDU
PARIS	197ter, rue Saint-Charles	En location / liquidation
PONTOISE	13, chemin des Bottes	En location / liquidation
SAUMUR	101-103, rue Jean Jaurès	En location / liquidation
SAUMUR	3, rue du Relais	En location / liquidation
TOURCOING	21, rue de la Malcense	En liquidation
VERSAILLES	64, avenue de Paris	En location / liquidation

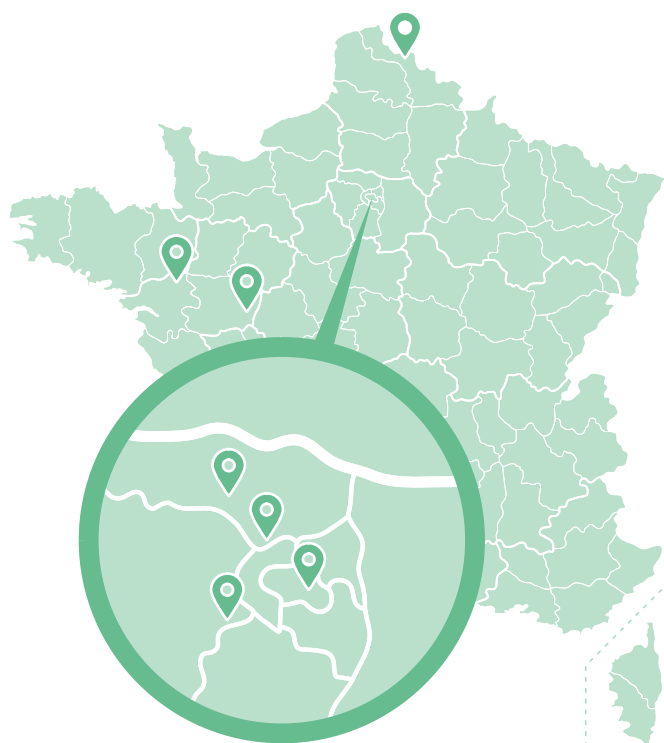
Liquidation du patrimoine

Au cours de l'exercice 2023, votre SCPI a finalisé la cession d'un actif pour un montant total de 293 000 € net vendeur.

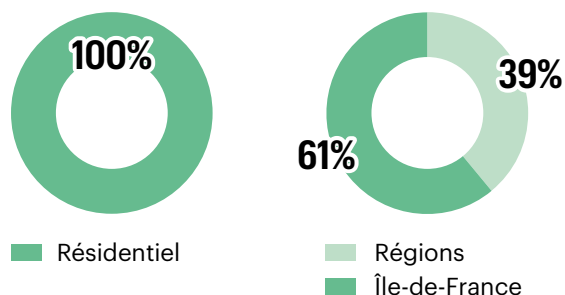
Ci-dessous les tableaux des cessions au 31/12/2023 :

DATE	VILLE	ADRESSE	LOT/BLOC	SURFACE (M²)	PRIX NET VENDEUR
16/03/2020	VERSAILLES	64, avenue de Paris	Lots 12 & 2(cave)	44,8	358 491 €
ANNÉE 2020					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 de Stalingrad	Lots 17 & 26	52,2	156 600 €
ANNÉE 2021					1 446 600 €
23/02/2022	ARGENTEUIL	5, Avenue de Stalingrad	Lots 16 & 27 (Cave)	48,9	146 700 €
29/03/2022	ARGENTEUIL	5, Avenue de Stalingrad	Lots 13 & 24(cave)	60,8	175 000 €
29/03/2022	ARGENTEUIL	5, Avenue de Stalingrad	Lots 6/18/202	73,6	220 800 €
17/06/2022	CHATEAUBRIANT	29, Grande Rue	Lots 1/18/21	84	100 000 €
03/08/2022	ARGENTEUIL	5, Avenue de Stalingrad	Lots 103&104	Box	30 000 €
03/08/2022	ARGENTEUIL	5, Avenue de Stalingrad	Lot 102	Box	15 000 €
01/09/2022	ARGENTEUIL	5, Avenue de Stalingrad	Lots 10 , 25 (cave)	73,13	212 600 €
26/09/2022	ARGENTEUIL	5, Avenue de 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 de Stalingrad	Lot 108	Box	18 000 €
24/10/2022	VERSAILLES	64, avenue de Paris	Lot 10	28,1	224 800 €
02/11/2022	ARGENTEUIL	5, Avenue de Stalingrad	Lot 7	83	238 100 €
22/11/2022	ARGENTEUIL	5, Avenue de Stalingrad	Lots 14, 34 (cave) & 209 (parking)	25,96	88 000 €
ANNÉE 2022					2 306 750 €
06/12/2023	PARIS	197 ter, rue Saint-Charles	Lot 4	33,6	293 000 €
ANNÉE 2023					293 000 €
TOTAL					4 404 841 €

Répartition géographique du patrimoine



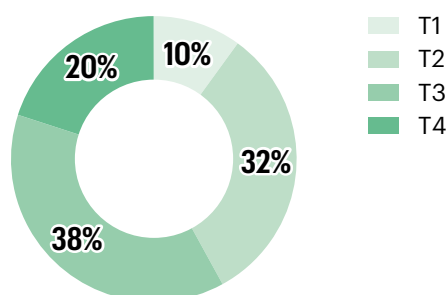
Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale et en % du patrimoine



Répartition du patrimoine par typologie de logements

La SCPI détient plusieurs lots allant du T1 au T4.

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



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

La SCPI Renovalor 1 a appelé 242 299 € au titre des loyers pour l'exercice 2023.

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 18 524 € au titre de l'année 2023 contre 25 269 € en 2022.



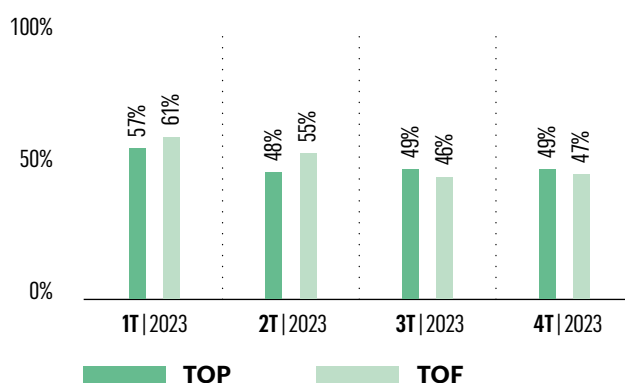
Les indicateurs de performance

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

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

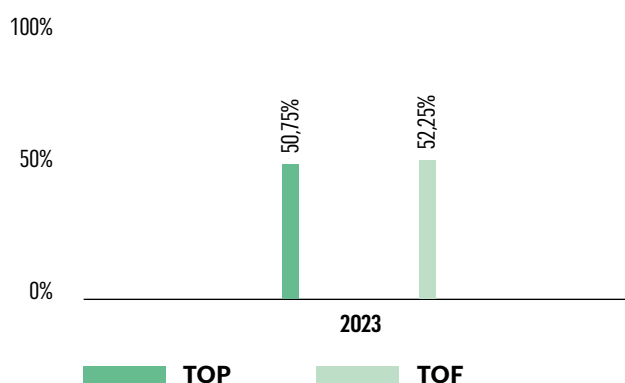
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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



Les surfaces des appartements vendus ont été déduites de la surface totale initiale.

Taux d'occupation physique et financier annuel

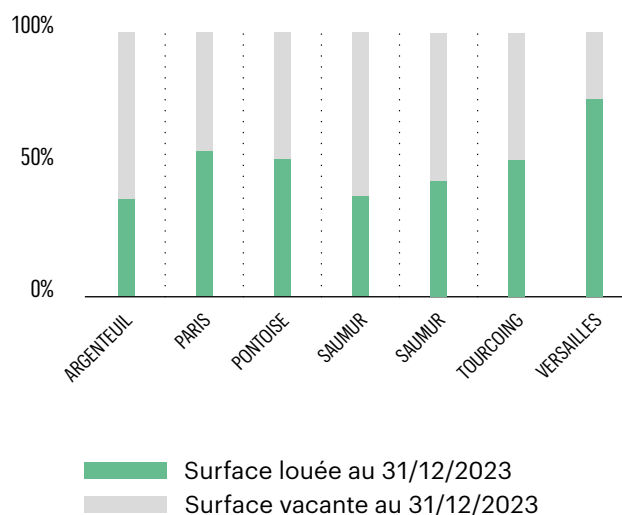


Le TOF annuel est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

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

État locatif

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



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

Contentieux en cours

Contentieux locatif

La provision de 86 399 € comptabilisée au 31 décembre 2022 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 à 2 ans : provision de 50% ;
- Créances datant de plus de 2 ans : provision de 100%.

Le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2023 s'élève à 81 730 €.

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. Elle 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-fondée 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.

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.

La procédure de mise en état est en cours.

Provision pour gros entretien

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

date prévisionnelle. Les travaux sont donc individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La Provision pour Gros Entretien pour l'exercice 2023 s'élève à 65 100 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de l'exercice 2023 s'élève à 103 047 €.

L'exercice 2023 fait apparaître un bénéfice comptable de 49 749 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2023	49 749 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	9 268 €
Résultat à affecter au 31/12/2023	59 016 €
Dividende 2023 (règlement après approbation des comptes en juillet 2024)	30 000 €
Affectation du solde au report à nouveau	29 016 €

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^{er} 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^{er} 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 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^{er} 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.

Distribution du résultat au titre de l'exercice 2023

Au titre de perception des loyers

La Société de gestion, liquidateur, procédera après approbation des comptes en assemblée générale au versement du dividende au titre de l'exercice 2023 à hauteur de 30 000 €, soit un montant de 8,53 € par part.

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 de l'exercice 2023 à hauteur de 293 000€, soit un montant de 83,26 € par part.

DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 PAR PART
30 000,00 €	8,53 €
ACOMPTE DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023	ACOMPTE DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 PAR PART
293 000,00 €	83,26 €
TOTAL ACOMPTE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023	TOTAL ACOMPTE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 PAR PART
323 000,00 €	91,79 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2023, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 9 778 000 €.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

Lorsque les immeubles sont en cours de rénovation, l'Expert immobilier considère l'immeuble en pleine propriété, à usage d'habitation, en son état futur, et ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'appréciée.

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

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT *	EXPERTISES IMMOBILIÈRES AU 31.12.2023
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	3 779 688 €	2 120 000 €
PARIS	197ter, rue Saint-Charles	4 080 993 €	5 170 000 €
PONTOISE	13, chemin des Bottes	425 000 €	500 000 €
SAUMUR	101-103, rue Jean Jaurès	600 186 €	230 000 €
SAUMUR	3, rue du Relais	1 254 119 €	500 000 €
TOURCOING	21, rue de la Malcense	1 052 605 €	488 000 €
VERSAILLES	64, avenue de Paris	3 066 645 €	770 000 €
TOTAUX		14 259 236 €	9 778 000 €

*Prends en comptes les actifs cédés

L'expertise 2023 exclut les lots vendus situés à Versailles, Argenteuil et Paris.

Valeur comptable, valeurs de réalisation et de reconstitution

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

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

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

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 2023	PAR PART
Valeur comptable	13 733 123 €	3 902,56 €
Valeur de réalisation	13 733 123 €	3 902,56 €
Valeur de reconstitution	16 889 862 €	4 799,62 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2019		2020		2021		2022		2023	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	3 519	-	3 519	-	3 519	-	3 519	-	3 519	-
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	150,87 €	92%	125,04 €	91%	140,64 €	87%	108,99 €	59%	78,54 €	89,8%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	-	-	-	-	3,78 €	4,3%
Produits divers	12,84 €	8%	11,92 €	9%	21,32 €	13%	76,99 €	41%	5,12 €	5,9%
TOTAL DES REVENUS	163,71 €	100%	136,96 €	100%	161,96 €	100%	185,98 €	100%	87,44 €	100,0%
CHARGES										
Charges immobilières	53,11 €	49%	81,08 €	66%	93,25 €	55%	82,54 €	54%	38,52 €	44,0%
Autres frais de gestion	35,70 €	33%	24,06 €	19%	55,33 €	32%	69,67 €	46%	37,54 €	42,9%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,98 €	1%	0,98 €	1%	0,96 €	1%	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	89,78 €	83%	106,12 €	86%	149,54 €	88%	152,21 €	100%	76,06 €	87,0%
Amortissements nets ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	18,82 €	17%	17,52 €	14%	21,31 €	12%	-	-	-2,75 €	-3,1%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	18,82 €	17%	17,52 €	14%	21,31 €	12%	-	-	-2,75 €	-3,1%
TOTAL DES CHARGES	108,60 €	105%	123,64 €	105%	170,85 €	105%	152,21 €	175%	73,31 €	83,8%
RÉSULTAT COURANT	55,11 €	-	13,32 €	-	-8,89 €	-	33,77 €	-	14,14 €	-
Variation report à nouveau	-0,30 €	-	0,02 €	-	-0,38 €	-	8,77 €	-	8,25 €	-
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 ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2019	5 000 €	4 372,60 €	2,81%	3,22%	1,10%	1,26%
2020	5 000 €	4 315,29 €	2,32%	2,68%	0,30%	0,35%
2021	5 000 €	4 395,71 €	1,99%	2,26%	0,00%	0,00%
2022	5 000 €	4 561,07 €	1,58%	1,73%	0,54%	0,59%
2023	5 000 €	3 902,56 €				

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} janvier. (2) En l'absence de prix de sortie déterminé par le retrait de parts et ce, du fait de l'absence de marché secondaire, le prix de sortie retenu correspond à la valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par part rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix d'entrée et au prix de sortie de celle-ci (en %).

Valeur IFI

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1^{er} janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1^{er} janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

Elle correspond à la fraction de cette valeur représentative des immeubles et droits immobiliers détenus par la SCPI.

1- On retiendra comme base de calcul la valeur de réalisation de la SCPI telle qu'elle est définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur de réalisation tient compte à la fois de l'expertise annuelle des actifs immobiliers et des dettes figurant au passif du bilan.

2- On déterminera ensuite la fraction de cette valeur représentant des immeubles et droits immobiliers imposables en lui appliquant le ratio correspondant au rapport entre :

- la valeur vénale réelle des actifs immobiliers de la SCPI,
- la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Ce ratio sera déterminé au moyen de l'état du patrimoine annexé aux comptes annuels.

Il comportera au numérateur la valeur estimée des placements immobiliers (total I) et au dénominateur la valeur estimée de l'ensemble du patrimoine (total I + total II + total III).

La valeur IFI 2024 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion, liquidateur, étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2023 à 30 797 € TTI au titre de l'administration de la société et à 17 580 € TTI au titre de la cession des immeubles.

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2023 s'est élevé à 3 300 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2024.

Durant l'année 2023, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 516 €.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

L'assemblée générale se prononcera sur le renouvellement du mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France pour une durée de cinq années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 34 salariés, s'est élevé à la somme de 1 695 850 € sur l'exercice 2023.

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

RÈGLEMENTATION

SFDR / Disclosure

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

Classification SFDR

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

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

Règlement Taxonomie

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

EXPOSITION AUX RISQUES

Risque de durabilité :

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

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

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

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



Les comptes au 31 décembre 2023

PHOTO NON CONTRACTUELLE



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Habitations	9 939 138 €	9 778 000 €	10 179 917 €	12 340 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Habitations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(161 138) €	-	-	-
Gros entretien	(65 100) €	(65 100) €	(70 120) €	(70 120) €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	9 712 900 €	9 712 900 €	10 109 797 €	12 269 880 €
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	231 615 €	231 615 €	236 372 €	236 372 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(81 730) €	(81 730) €	(86 399) €	(86 399) €
Autres créances	2 921 845 €	2 921 845 €	1 170 230 €	1 170 230 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	601 813 €	601 813 €	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	435 785 €	435 785 €	2 553 673 €	2 553 673 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	4 109 328 €	4 109 328 €	3 873 876 €	3 873 876 €
Provisions pour risques et charges	8 756 €	8 756 €	9 200 €	9 200 €
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	157 €	157 €
Dettes d'exploitation				
Cautions locataires	24 546 €	24 546 €	24 546 €	24 546 €
Dettes fournisseurs	41 406 €	41 406 €	32 799 €	32 799 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	14 397 €	14 397 €	26 642 €	26 642 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	89 105 €	89 105 €	93 344 €	93 344 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	13 733 123 €	-	13 890 329 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	13 733 123 €	-	16 050 412 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	14 076 000 €	-	-	14 076 000 €
Capital social de constitution	14 076 000 €	-	-	14 076 000 €
Primes d'émission	446 232 €	-	-	446 232 €
Primes d'émission	3 406 500 €	-	-	3 406 500 €
Prélèvements sur primes d'émission	(2 960 269) €	-	-	(2 960 269) €
Écarts de réévaluation	-	-	(161 138) €	(161 138) €
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	(161 138) €	(161 138) €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	(729 145) €	-	42 159 €	(686 987) €
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	(21 587) €	30 855 €	-	9 268 €
Résultat de l'exercice	118 830 €	(118 830) €	49 749 €	49 749 €
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	13 890 329 €	(87 975) €	(69 230) €	13 733 123 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Loyers	242 298 €	277 773 €
Charges facturées	34 070 €	97 046 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	5 020 €	8 724 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	281 388 €	383 543 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	29 169 €	97 046 €
Travaux de gros entretien	933 €	5 938 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	1 176 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	20 324 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	105 434 €	165 977 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	135 536 €	290 461 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	145 852 €	93 081 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	6 €	5 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	4 669 €	10 168 €
Transferts de charges d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	17 580 €	260 738 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	22 255 €	270 911 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	48 377 €	175 371 €
Charges d'exploitation de la société	83 739 €	53 223 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	9 200 €
Dépréciation des créances douteuses	-	7 368 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	132 116 €	245 162 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(109 861) €	25 748 €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	13 313 €	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	13 313 €	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	-	-
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	13 313 €	-
Produits exceptionnels	444 €	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	444 €	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	-	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	444 €	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	49 749 €	118 830 €

Annexes financières



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2023 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

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 2023 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 : néant
- À la méthode du coût historique : néant

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

La Provision pour Gros Entretien pour l'exercice 2023 s'élève à 65 100 €.

5. Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui achète des immeubles construits par des tiers.

6. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatation, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

7. Dépréciation des créances locataires

Pour l'exercice clos, une dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 81 730 € 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. En conséquence, une dépréciation de 161 138 € a été imputée directement sur les capitaux propres dans le poste « Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs ».
- Pour l'exercice clos, aucune dépréciation n'a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

9. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France nommée en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu.

Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et

hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'Expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2023 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 9 778 000 €.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023
Immobilisations locatives	10 179 917 €	-	240 779 €	9 939 138 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	10 179 917 €	-	240 779 €	9 939 138 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	10 179 917 €	-	240 779 €	9 939 138 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022	CESSIONS 2023	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023
2006	CHATEAUBRIANT	29, Grande Rue	154 959 €	(154 959) €	-	-	-
ACTIFS CÉDÉS			154 959 €	(154 959) €	-	-	-
2006	TOURCOING	21, rue de la Malcense	1 052 605 €	-	1 052 605 €	-	1 052 605 €
2006	SAUMUR	3, rue du Relais	1 254 119 €	-	1 254 119 €	-	1 254 119 €
2006	SAUMUR	101/103, rue Jean Jaurès	600 186 €	-	600 186 €	-	600 186 €
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 €	(2 533 049) €	533 596 €	-	533 596 €
2010	PARIS	197ter, rue Saint-Charles	4 080 993 €	-	4 080 993 €	(240 779) €	3 840 214 €
2011	PONTOISE	13, chemin des Bottes	425 000 €	-	425 000 €	-	425 000 €
ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION			14 259 235 €	(4 079 319) €	10 179 916 €	(240 779) €	9 939 138 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			14 414 194 €	(4 234 278) €	10 179 916 €	(240 779) €	9 939 138 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2022	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	17 482 500 €	-	17 482 500 €
Emprunts	-	-	-
Achat d'immeubles	(14 414 195) €	-	(14 414 195) €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	(729 145) €	42 159 €	(686 987) €
Prélèvements sur prime d'émission	(2 960 269) €	-	(2 960 269) €
RAN débiteur	(21 587) €	21 587 €	-
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(642 697) €	63 746 €	(578 951) €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2023	31/12/2022	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	13 968 116 €	13 969 807 €	(1 691) €
Actif immobilisé	9 939 138 €	10 179 917 €	(240 779) €
FONDS DE ROULEMENT	4 028 978 €	3 789 890 €	239 088 €
Capitaux circulants			
Clients	149 885 €	149 973 €	(88) €
Autres créances	2 921 845 €	1 170 230 €	1 751 615 €
BESOINS D'EXPLOITATION	3 071 731 €	1 320 203 €	1 751 528 €
Fournisseurs	41 406 €	32 799 €	8 607 €
Autres dettes	38 942 €	51 188 €	(12 246) €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	80 349 €	83 987 €	(3 638) €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	2 991 382 €	1 236 216 €	1 755 166 €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	1 037 598 €	2 553 673 €	(1 516 075) €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	2 122 €	-	-	2 122 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	2 122 €	-	-	2 122 €
Provisions pour gros entretien	70 120 €	-	5 020 €	65 100 €
Provisions pour risques et charges	9 200 €	-	444 €	8 756 €
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	79 320 €	-	5 464 €	73 856 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	86 399 €	-	4 669 €	81 730 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	86 399 €	-	4 669 €	81 730 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	167 841 €	-	10 133 €	157 708 €

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	63 400 €	-	-	-	63 400 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	6 720 €	-	-	-	(55 180) €	61 900 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	(3 200) €	3 200 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	70 120 €		-		5 020 €	65 100 €

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2023



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier RENOVALOR 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 civile de placement immobilier RENOVALOR 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-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 le rapport de gestion du liquidateur (la Société de gestion) et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

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

Responsabilités de la Société de gestion

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

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

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

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

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

d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

En outre :

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

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

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier RENOVALOR 1,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

1.1. HONORAIRES ALLOUÉS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION, INTER GESTION REIM

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

- Une commission de gestion fixée à 10,80 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. Cette commission est répartie comme suit : 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 2,40 % TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Une commission de cession d'actifs au taux maximum de 6% TTI du prix de cession des immeubles

Au cours de l'exercice 2023, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 30 797 € TTC et les honoraires au titre de la cession d'actifs à 17 580 € TTI.

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

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

La société Inter Gestion Groupe (anciennement PROMOGÈRE) assure la révision comptable de la SCPI RENOVALOR 1. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

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

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

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

- Une commission de souscription, fixée à 12,9% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse qui supporte :
 - Les frais de collecte à titre de remboursement de tous les frais exposés pour la prospection des capitaux,
 - Les frais de recherche foncière et d'investissement.

Au cours de l'exercice 2023, aucun honoraire n'a été facturé à ce titre.

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

Au cours de l'exercice 2023, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier.

Fait à Paris,

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

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2024



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 2023. Durant l'année 2023, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois, le 30 mars, et le 14 novembre.

Au cours de notre réunion du 27 mars 2024, 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 soumises. 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 30 797 €.

Les honoraires facturés par Inter Gestion Groupe au titre de la mission de révision comptable de la SCPI s'élèvent à 2 568 € TTC.

Rémunération de l'administrateur d'immeuble

Les honoraires versés aux administrateurs d'immeubles se sont élevés à 18 524 €.

Valeurs de la part

Au cours de notre séance du 27 mars 2024, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	13 733 123 €	3 902,56 €
Valeur de réalisation	13 733 123 €	3 902,56 €
Valeur de reconstitution	16 889 862 €	4 799,62 €

Dividendes

Les membres du conseil de surveillance ont constaté les acomptes de liquidation suivantes au cours de l'exercice 2023 :

DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 PAR PART
30 000,00 €	8,53 €
ACOMPTES DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023	ACOMPTES DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 PAR PART
293 000,00 €	83,26 €
TOTAL ACOMPTES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023	TOTAL ACOMPTES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 PAR PART
323 000,00 €	91,79 €

Assemblée générale annuelle

Lors de la réunion du 27 mars 2024, 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.

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 2023 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 27 mars 2024 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil de surveillance.

Fait à Paris le 27/03/2024

Le Président du conseil de surveillance

Christophe Audoux

Projets de résolutions

Assemblée générale 2024

Exercice clos le 31 décembre 2023



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

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

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 49 749 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2023	49 749 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	9 268 €
Résultat à affecter au 31/12/2023	59 016 €
Dividende 2023 (règlement après approbation des comptes en juillet 2024)	30 000 €
Affectation du solde au report à nouveau	29 016 €

Sixième résolution

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

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	13 733 123 €	3 902,56 €
Valeur de réalisation	13 733 123 €	3 902,56 €
Valeur de reconstitution	16 889 862 €	4 799,62 €

Septième 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 2024 à 3 300 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Huitième résolution

L'assemblée générale, prend acte que le mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler son mandat pour une durée 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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 2025, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 650 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024.

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.

Glossaire

AGRÈMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- **L'assemblée générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, de l'Expert immobilier...
- **L'assemblée générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie, et un éventuel report à nouveau.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un Expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE RENDEMENT

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI

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

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

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

