



SCPI
RÉSIDENTIEL
ROBIEN

RAPPORT ANNUEL 2022

Renovalor 1



Sommaire

4	Présentation
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	Rapport du liquidateur
20	Les comptes au 31 décembre 2022
24	Annexes financières
28	Rapport du Commissaire aux comptes
32	Rapport du conseil de surveillance
34	Projets de résolutions
38	Glossaire





SCPI
RÉSIDENTIEL
ROBIEN

Informations

Renovator 1

Caractéristiques

SCPI Renovator 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

Commissaires 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.

Suppléant : Monsieur Manuel Leroux – domicilié Le Trifide 18, rue Claude Bloch - 14050 CAEN CEDEX 4

Leurs mandats expireront le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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 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



L'année 2023 s'est ouverte dans un climat d'incertitudes. La crise géopolitique survenue en Europe provoque une réorganisation contrainte des marchés de l'énergie et de fortes tensions inflationnistes corrélées à la montée des taux d'intérêt.

Dans ce contexte, les prévisions de croissance s'avèrent décevantes et il est certain que la hausse des taux d'intérêt limitera la capacité des épargnants comme celle des fonds d'investissement à recourir au crédit pour investir.

Si l'année 2022 a permis aux SCPI de rendement d'établir un record en franchissant, toutes catégories confondues, la barre des dix milliards d'euros de collecte, la part des SCPI fiscales s'est considérablement réduite et ne représente plus que 0,5% du marché, sur lequel seule une Société de gestion est demeurée active.

Les SCPI fiscales sont dans leur grande majorité des sociétés fermées qui ont constitué leur patrimoine il y a 15 ans et plus. La valeur de leurs actifs résidentiels a donc évolué sur le long terme de façon différenciée. Elle a connu des hausses ou des baisses plus ou moins sensibles sur des marchés où la demande de logements locatifs a été dynamisée ou pénalisée par le phénomène de métropolisation du territoire et la proximité ou l'éloignement des grands pôles économiques régionaux.

Parmi les seize SCPI fiscales dont Inter Gestion REIM s'est vu confier la gérance, huit ont engagé la liquidation de leur patrimoine. Pour celles-ci, les opérations de préparation et de cession des immeubles par lots ou en bloc se poursuivent à un rythme soutenu. Les valeurs de marché obtenues sont directement liées aux mutations de l'économie locale.

Inter Gestion REIM



Chiffres clés

Renovator 1



2173 m²

répartis sur 7 immeubles.



4 561 €

de valeur de réalisation par part.



231

associés au 31 décembre 2022.



17 482 000 €

de capitalisation.

RAPPORT DU 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 2022, le capital de Renovalor 1 se répartissait entre 231 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
2018	14 076 000 €	3 519	223
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

Marché des parts

À ce jour, deux ordres de vente ont été passés.

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 2022, un ordre de vente de parts était inscrit sur le registre.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS INSCRITES SUR LE REGISTRE AU 31/12	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DÉLAI D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE (EN MOIS)	PRIX DE CESSION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE (EN €)
2018	NÉANT	-	-	-	-
2019	NÉANT	-	-	-	-
2020	NÉANT	-	-	-	-
2021	NÉANT	-	-	-	-
2022	30	-	12	4500	-

PATRIMOINE IMMOBILIER

Liquidation du patrimoine

Au cours de l'exercice 2022, votre SCPI a finalisé la cession de quatorze actifs pour un montant total de 2 306 750 € net vendeur. Ci-dessous les tableaux des cessions au 31/12/2022 :

DATE	VILLES	ADRESSES	LOTS/BLOC	SURFACE (M2)	PRIX NET VENDEUR
16/03/2020	VERSAILLES	64, avenue de Paris	Lots 12 & 2 (cave)	44,80	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)	42,80	280 000 €
21/10/2021	VERSAILLES	64, avenue de Paris	Lots 13 & 4	71,20	545 000 €
20/12/2021	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lots 17 & 26	52,20	156 600 €
ANNÉE 2021					1 446 600 €
23/02/2022	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lots 16 & 27 (cave)	48,90	146 700 €
29/03/2022	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lots 13 & 24 (cave)	60,80	175 000 €
29/03/2022	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lots 6, 18 & 202	73,60	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 & 3	60	456 750 €
11/10/2022	ARGENTEUIL	5, avenue Stalingrad	Lots 108	Box	18 000 €
24/10/2022	VERSAILLES	64, avenue de Paris	Lot 10	28,10	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 €
ANNÉE 2022					2 306 750 €
TOTAL					4 111 841 €

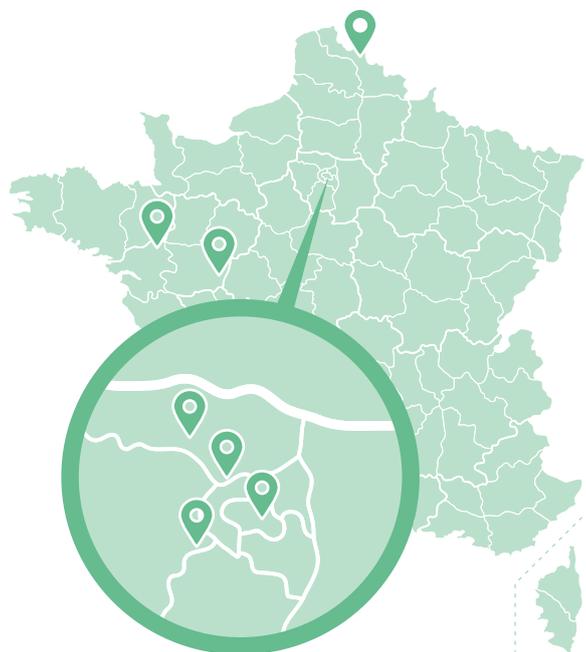
L'évolution des ventes de vos actifs a été impactée par la crise sanitaire Covid-19.

Immeubles

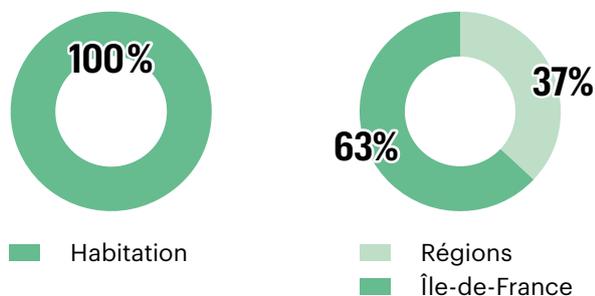
Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2022 :

VILLES	ADRESSES	SITUATION AU 31/12/2022
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	En location / liquidation
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 location / liquidation
VERSAILLES	64, avenue de Paris	En location / liquidation

Répartition géographique du patrimoine



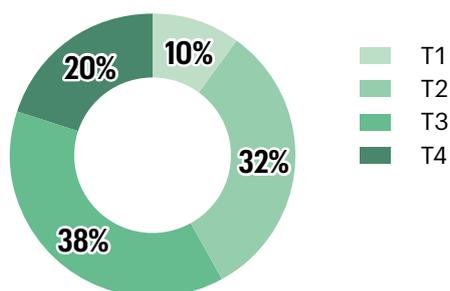
Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale



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 277 773 € au titre des loyers pour l'exercice 2022.

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 25 269 € au titre de l'année 2022 contre 32 025 € en 2021.

Indicateurs de performance

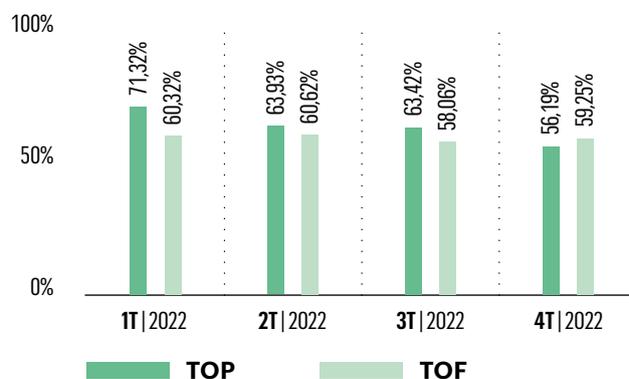
L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul commune aux SCPI des indicateurs de performance, à savoir le taux d'occupation financier et le taux d'occupation physique.

Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés 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.

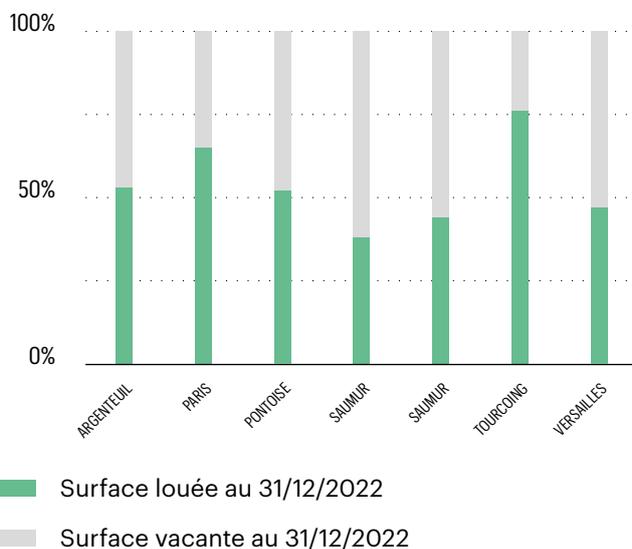
Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2022 :



L'augmentation de la vacance locative en fin d'année s'explique par la mise en vente progressive de certains logements.

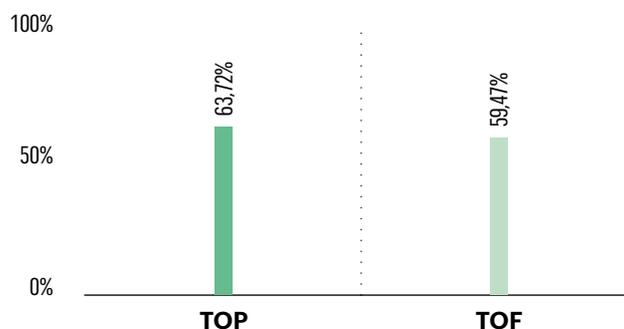
État locatif

Le tableau ci-dessous récapitule la situation locative des immeubles au 31 décembre 2022 :



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

Taux d'occupation physique et 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.

Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.

Contentieux en cours

Contentieux locatifs :

La provision de 86 218 € comptabilisée au 31 décembre 2021 a été reprise. Les créances de plus de 6 mois ont fait l'objet de dépréciations selon la règle comptable suivante :

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

Le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2022 s'élève à 86 399 €.

Autres contentieux :

Contentieux entre la SCPI et la société Ammonitia

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.

La SCPI va lancer une action indemnitaire contre l'assureur dommages-ouvrage au titre des préjudices matériels et immatériels.

Provisions pour entretien et réparation

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 2022 s'élève à 70 120 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à -84 630 € soit -24,05 € par part et l'exercice 2022 fait apparaître un bénéfice comptable de 118 830 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022	118 830 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	-
Résultat à affecter au 31/12/2022	118 830 €
Dividende 2022 (règlement après approbation des comptes en juillet 2023)	87 975 €
Affectation du solde au report à nouveau	30 855 €

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

successives, 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 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^{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 11/07/2018.

Distribution au titre de l'exercice 2022

Au titre de perception des loyers :

La Société de gestion procédera après approbation des comptes en assemblée générale au versement du dividende au titre de l'exercice 2022 à hauteur de 87 975 €, soit un montant de 25 € 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 2022 à hauteur de 1 759 500€, soit un montant de 500 € par part.

DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022 PAR PART
87 975 €	25 €
ACOMPTES DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022	ACOMPTES DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022 PAR PART
1 759 500 €	500 €
TOTAL ACOMPTES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022	TOTAL ACOMPTES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022 PAR PART
1 847 475 €	525 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2022, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 12 340 000 €.

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 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 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.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

VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT *	EXPERTISES IMMOBILIÈRES AU 31.12.2022
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	3 779 688 €	2 500 000 €
PARIS	197ter, rue Saint-Charles	4 080 993 €	5 825 000 €
PONTOISE	13, chemin des Bottes	425 000 €	535 000 €
SAUMUR	101-103, rue Jean Jaurès	600 186 €	320 000 €
SAUMUR	3, rue du Relais	1 254 119 €	770 000 €
TOURCOING	21, rue de la Malcense	1 052 605 €	730 000 €
VERSAILLES	64, avenue de Paris	3 066 645 €	1 660 000 €
TOTAL		14 259 236 €	12 340 000 €

*Prend en comptes les actifs cédés

Les expertises des immeubles de Versailles et Argenteuil excluent les lots vendus.

Valeur comptable, valeur 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 précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué à 6,9%.

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	13 890 329 €	3 947,24 €
Valeur de réalisation	16 050 412 €	4 561,07 €
Valeur de reconstitution	19 739 810 €	5 609,49 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2018		2019		2020		2021		2022	
NOMBRE DE PARTS	3 519									
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	149,09 €	100%	150,87 €	92%	125,04 €	91%	140,64 €	87%	108,99 €	59%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	-	-	12,84 €	8%	11,92 €	9%	21,32 €	13%	76,99 €	41%
TOTAL REVENUS (A)	149,09 €	100%	163,71 €	100%	136,96 €	100%	161,96 €	100%	185,98 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	55,23 €	64%	53,11 €	49%	81,08 €	66%	93,25 €	55%	82,54 €	54%
Autres frais de gestion	16,21 €	19%	35,70 €	33%	24,06 €	19%	55,33 €	32%	69,67 €	46%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	1,03 €	1%	0,98 €	1%	0,98 €	1%	0,96 €	1%	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	72,47 €	100%	89,78 €	83%	106,12 €	86%	149,54 €	88%	152,21 €	100%
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾										
Pour travaux	12,32 €	14%	10,14 €	9%	10,49 €	8%	0,76 €	0,4%	-	-
Autres	1,03 €	1%	8,68 €	8%	7,03 €	6%	20,55 €	12%	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	13,35 €	16%	18,82 €	17%	17,52 €	14%	21,31 €	12%	-	-
TOTAL CHARGES (B)	85,82 €	100%	108,60 €	105%	123,64 €	105%	170,85 €	105%	152,21 €	175%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	63,27 €	-	55,11 €	-	13,32 €	-	-8,89 €	-	33,77 €	-
Variation report à nouveau	-2,62 €	-	-0,30 €	-	0,02 €	-	-0,38 €	-	8,77 €	-
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
2018	5 000 €	4 199,31 €	2,72%	3,24%	1,18%	1,40%
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%	-	-
2022	5 000 €	4 561,07 €	1,58%	1,73%	0,54%	0,59%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er 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 la valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par parts rapport au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par parts rapport 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 2023 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 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

2022 à 36 966 € TTI au titre de l'administration de la société et à 138 405 € TTI au titre de la cession des immeubles.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la Société Inter Gestion Groupe la somme de 5 940 € TTC au titre de la révision comptable.

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 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 27 salariés, s'est élevé à la somme de 1 240 835€ sur l'exercice 2022. Ce montant est uniquement composé d'une rémunération fixe.

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

FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE 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 2022 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 2023.

Durant l'année 2022, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 1 188€.

SFDR

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 2022



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	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	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	10 179 917 €	12 340 000 €	12 410 049 €	13 725 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-70 120 €	-70 120 €	-58 520 €	-58 520 €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I. PLACEMENTS IMMOBILIERS	10 109 797 €	12 269 880 €	12 351 529 €	13 666 480 €
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 II. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
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	236 372 €	236 372 €	373 459 €	373 459 €
Provision pour dépréciation des créances locataires	-86 399 €	-86 399 €	-86 218 €	-86 218 €
Autres créances	1 170 230 €	1 170 230 €	162 469 €	162 469 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-2 980 €	-2 980 €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	2 553 673 €	2 553 673 €	1 645 916 €	1 645 916 €
TOTAL III. ACTIFS D'EXPLOITATION	3 873 876 €	3 873 876 €	2 092 645 €	2 092 645 €
Provisions pour risques et charges	9 200 €	9 200 €	-	-
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	157 €	157 €	148 €	148 €
Dettes d'exploitation				
Cautions Locataires (1)	24 546 €	24 546 €	-	-
Dettes fournisseurs	32 799 €	32 799 €	79 931 €	79 931 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	26 642 €	26 642 €	210 528 €	210 528 €
TOTAL IV. PASSIFS D'EXPLOITATION	93 344 €	93 344 €	290 607 €	290 607 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V. COMPTES DE RÉGULARISATION	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	13 890 329 €	-	14 153 567 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE	-	16 050 412 €	-	15 468 519 €

(1) En 2021, les cautions locataires ont été déclarées sous le poste «Dettes fournisseurs». Elles ont été isolées pour le rapport annuel 2022.

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	14 076 000 €	-	-	14 076 000 €
Capital social	14 076 000 €	-	-	14 076 000 €
Primes d'émission	446 232 €	-	-	446 232 €
Prime d'émission	3 406 500 €	-	-	3 406 500 €
Prélèvements sur primes d'émission	-2 960 269 €	-	-	-2 960 269 €
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	-347 077 €	-	-382 069 €	-729 145 €
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	9 692 €	-31 279 €	-	-21 587 €
Résultat de l'exercice	-31 279 €	31 279 €	118 830 €	118 830 €
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	14 153 567 €	-	-263 239 €	13 890 329 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Loyers	277 773 €	350 315 €
Charges facturées	97 046 €	144 599 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens (1)	8 724 €	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	383 543 €	494 914 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	97 046 €	144 028 €
Travaux de gros entretien	5 938 €	60 118 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif (2)	1 176 €	29 609 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens (1)	20 324 €	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières (2)	165 977 €	94 387 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	290 461 €	328 141 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	93 081 €	166 773 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	5 €	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	10 168 €	37 946 €
Reprises de provisions pour gros entretiens (1)	-	37 072 €
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	260 738 €	-
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	270 911 €	75 018 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	175 371 €	50 614 €
Charges d'exploitation de la société (3)	53 223 €	144 096 €
Autres charges (3)	-	3 377 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens (1)	-	2 671 €
Dotations aux provisions d'exploitation	9 200 €	-
Dépréciation des créances douteuses	7 368 €	72 312 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	245 162 €	273 070 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	25 748 €	(198 052 €)
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	-	-
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	-	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	118 830 €	(31 279 €)

(1) Conformément au modèle de compte de résultat proposé dans le règlement ANC 2016-03 du 15/04/2016, les dotations et reprises de provisions pour gros entretiens sont à déclarées dans le «Résultat de l'activité immobilière». En 2021, celles-ci ont été déclarées dans le «Résultat d'Exploitation». Le rapport annuel 2022 a été corrigé en ce sens.

(2) Les charges non récupérables 2021 ont été déclarées sous le poste «Charges d'entretien du patrimoine locatif» et les honoraires d'expertises immobilières sous le poste «Charges d'exploitation». En 2022, le poste «Autres charges immobilières» se composent des charges non récupérables (Charges locatives, charges fiscales diverses, primes d'assurances MRH) ainsi que des honoraires de gestion locative et les honoraires d'expertises immobilières.

(3) Par mesure de simplification du compte de résultat, les anciens postes «Autres achats et charges externes» et «Autres charges» ont été fusionnés en un même poste de «Charges d'exploitation de la société».

ANNEXES FINANCIÈRES



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

La structure des états financiers annuels des SCPI est constituée d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan, qui 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 : Changement de méthode comptable

Selon le règlement comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016.

Le PGE est constitué 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 2022 s'élève à 70 120 €.

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 86 399 € 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 : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.
- 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 2022 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 2022 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 12 340 000 €.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2021	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022
Immobilisations locatives	12 410 049 €	-	2 230 132 €	10 179 917 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	12 410 049 €	-	2 230 132 €	10 179 917 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	12 410 049 €	-	2 230 132 €	10 179 917 €

Détail de l'actif immobilisé

ANNÉE RÉCEPTION	VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2021	CESSIONS 2022	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022
2006	CHATEAUBRIANT	29, Grande Rue	154 959 €	-	154 959 €	-154 959 €	-
ACTIFS CÉDÉS			154 959 €	-	154 959 €	-154 959 €	-
2007	ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	3 779 687 €	-182 559 €	3 597 128 €	-1 363 711 €	2 233 417 €
2008	VERSAILLES	64, avenue de Paris	3 066 645 €	-1 821 587 €	1 245 058 €	-711 462 €	533 596 €
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 €
2010	PARIS	197ter, rue Saint-Charles	4 080 993 €	-	4 080 993 €	-	4 080 993 €
2011	PONTOISE	13, chemin des Bottes	425 000 €	-	425 000 €	-	425 000 €
ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION			14 259 235 €	-2 004 146 €	12 255 089 €	-2 075 173 €	10 179 916 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			14 414 194 €	-2 004 146 €	12 410 048 €	-2 230 132 €	10 179 916 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2021	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2022
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	-347 077 €	-382 069 €	-729 145 €
Prélèvements sur prime d'émission	-2 960 269 €	-	-2 960 269 €
RAN débiteur	-	-21 587 €	-21 587 €
MONTANT RESTANT À INVESTIR	-239 041 €	-403 655 €	-642 696 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2022	31/12/2021	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	13 969 807 €	14 212 087 €	-242 280 €
Actif immobilisé	10 179 917 €	12 410 049 €	-2 230 132 €
FONDS DE ROULEMENT	3 789 890 €	1 802 038 €	1 987 852 €
Capitaux circulants			
Clients	149 973 €	287 241 €	-137 268 €
Autres créances	1 170 230 €	159 489 €	1 010 741 €
Besoins d'exploitation	1 320 203 €	446 730 €	873 474 €
Fournisseurs	32 799 €	43 130 €	-10 331 €
Autres dettes	51 188 €	247 477 €	-196 289 €
Ressources d'exploitation	83 987 €	290 607 €	-206 620 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	1 236 216 €	156 123 €	-
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-1 080 094 €
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	2 553 674 €	1 645 916 €	907 758 €

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	2 122 €	-	-	2 122 €
Charges à répartir sur emprunts	-	-	-	-
Immobilisations corp. & incorp.	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	2 122 €	-	-	2 122 €
Provisions pour gros entretiens	58 520 €	20 324 €	8 724 €	70 120 €
Provisions pour risques et charges	-	9 200 €	-	9 200 €
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	58 520 €	29 524 €	8 724 €	79 320 €
Prov. Pour dépréciation sur immos incorp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos corp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos fin.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation des créances locataires	86 218 €	180 €	-	86 399 €
Prov. Pour dépréciations autres débiteurs	2 980 €	-	2 980 €	-
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	89 199 €	180 €	2 980 €	86 399 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	149 841 €	29 704 €	11 704 €	167 841 €

Provisions pour gros entretien

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)	MONTANT PROVISION (N-1)	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	-7 085 €	-	-42 676 €	-	8 724 €	-58 485 €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	50 072 €	-	56 280 €	-	-	106 352 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	13 003 €	-	6 720 €	-	-	19 723 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	2 070 €	-	-	-	-	2 070 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	460 €	-	-	-	-	460 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	58 520 €	-	20 324 €	-	8 724 €	70 120 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—
Exercice clos le 31 décembre 2022

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 RÉNOVALOR 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux ont notamment :

- consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent l'évaluation de la provision pour gros entretien et à revoir les calculs effectués par la société.
- porté sur la vérification de la concordance du calcul des valeurs estimées, issues du rapport de l'expert indépendant, tel que décrit dans la note 9 « valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe avec les valeurs présentées dans l'état du patrimoine.

VÉRIFICATIONS DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par 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.441-4 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 à 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par 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 toutes anomalies significatives. 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.823-10-1 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 Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion 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 civile de placement immobilier 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,

FIDORG AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux comptes
 Associée

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2022

À 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, 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 relatifs 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.

1. 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.

2. 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.

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

2.1.1. 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 et des produits financiers nets encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine.

Au cours de l'exercice 2022, les honoraires alloués à la Société INTER GESTION REIM au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 36 966 € TTC.

- une commission de cession d'actifs au taux maximum de 60% tti du prix de cession des immeubles.

Au cours de l'exercice 2022, le montant des honoraires versés à la Société INTER GESTION REIM s'élève à 138 405 € TTC au titre des cessions d'immeubles.

2.1.2. Honoraires de révision comptable versés à la Société INTER GESTION GROUPE

Votre société a versé à la Société INTER GESTION GROUPE (anciennement PROMOGERE) des honoraires correspondant au coût du personnel qui révise vos comptes. Les honoraires sont factures sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2022, le montant des honoraires versés à la Société INTER GESTION GROUPE s'élève à 5 940 € TTC.

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

2.2.1. Autres 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 souscription, fixée à 12,90% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse qui supporte :
 - les frais de collecte à titre de remboursement de tous les frais exposés pour la prospection des capitaux et,
 - les frais de recherche foncière et d'investissement.

2.2.2. Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage versés 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 2022, aucun honoraire n'a été facturé au titre d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation du patrimoine immobilier.

Fait à paris,

FIDORG AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux comptes
 Associée

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2023



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 2022. Durant l'année 2022, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois, le 29 mars, et le 17 novembre.

Au cours de notre réunion du 30 mars 2023, 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 36 966 €.

Les honoraires facturés par Inter Gestion Groupe au titre de la mission de révision comptable de la SCPI s'élèvent à 5 940 € TTC.

Rémunération de la Société de gestion

Les honoraires versés aux administrateurs d'immeubles se sont élevés à 25 475 €.

Valeurs de la part

Au cours de notre séance du 30 mars 2023, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022	118 830 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	-
Résultat à affecter au 31/12/2022	118 830 €
Dividende 2022 (règlement après approbation des comptes en juillet 2023)	87 975 €
Affectation du solde au report à nouveau	30 855 €

Dividendes

Les membres du conseil de surveillance ont constaté les acomptes de liquidation suivantes au cours de l'exercice 2022 :

DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022 PAR PART
87 975 €	25 €
ACOMPTES DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022	ACOMPTES DE LIQUIDATION AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022 PAR PART
1 759 500 €	500 €
TOTAL ACOMPTES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022	TOTAL ACOMPTES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022 PAR PART
1 847 475 €	525 €

Assemblée générale annuelle

Lors de la réunion du 30 mars 2023, 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 2022 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 14 avril 2023 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil de surveillance.

Fait à Paris le 14/04/2023

Le Président du conseil de surveillance

Christophe Audoux

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2023

Exercice clos le 31 décembre 2022



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et du rapport du conseil de surveillance, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, liquidateur, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance 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 dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance approuve les conclusions dudit rapport.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 118 830 € fera l'objet des affectations suivantes :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022	118 830 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	-
Résultat à affecter au 31/12/2022	118 830 €
Dividende 2022 (règlement après approbation des comptes en juillet 2023)	87 975 €
Affectation du solde au report à nouveau	30 855 €

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2022 à :

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	13 890 329 €	3 947,24 €
Valeur de réalisation	16 050 412 €	4 561,07 €
Valeur de reconstitution	19 739 810 €	5 609,49 €

Septième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2023 à 3 300 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Huitième résolution

Les mandats du Commissaire aux comptes titulaire, la Société FIDORG AUDIT, et du Commissaire aux comptes suppléant, Monsieur Le Roux Manuel, arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'assemblée générale décide de renouveler le mandat de la Société FIDORG AUDIT en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Titulaire : Société FIDORG AUDIT, domiciliée Le Trifide - 18, rue Claude Bloch - 14050 CAEN CEDEX 4, représentée par Mme Kahina AIT-AOUDIA - Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes

Le mandat du Commissaire aux comptes suppléant Monsieur Le Roux Manuel, domicilié Le Trifide - 18, rue Claude Bloch - 14050 Caen Cedex 4, n'est pas renouvelé conformément aux statuts en vigueur.

Neuvième résolution

L'assemblée générale ordinaire 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

Dixième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance décide de modifier l'ARTICLE 18 des statuts relatifs au conseil de surveillance, afin de permettre aux membres qui participent aux réunions du conseil de surveillance d'y assister au moyen d'une conférence audiovisuelle.

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

« ARTICLE 18

CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

18.3 : Délibérations du conseil de surveillance

(...)

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du conseil par tous les membres présents ou représentés.

Sont réputés présents aux réunions du conseil de surveillance les membres qui y participent au moyen d'une conférence audiovisuelle permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

(...).

18.4 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

(...)

La somme allouée est répartie par la Société de gestion entre les membres du conseil au prorata de leur participation effective aux réunions.

(...) »

Le reste de l'ARTICLE 18 demeure inchangée.

Onzième résolution

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

GLOSSAIRE

AGRÉMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

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 SEMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé deux 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

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 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

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.

