



SCPI
RÉSIDENTIEL
SCELLIER BBC

RAPPORT ANNUEL 2022

Renogreen



Sommaire

4 **Présentation**

5 Informations

6 Panorama

7 Chiffres clés

8 **Rapport du liquidateur**

18 **Les comptes au 31 décembre 2022**

22 **Annexes financières**

26 **Rapport du Commissaire aux comptes**

30 **Rapport du conseil de surveillance**

36 **Projets de résolutions**

40 **Glossaire**





SCPI
RÉSIDENTIEL
SCELLIER BBC

Informations

Renogreen

Caractéristiques

SCPI Renogreen

Société civile en liquidation
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris 532 762 887
Visa AMF n° 11-13 du 17 juin 2011.

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 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 : GBA Audit et Finance SA représenté par Monsieur Xavier Lecaron - 10 Rue du Dr Finlay, 75015 Paris

Suppléant : SEREC Audit - 70bis rue Mademoiselle - 75015 PARIS

Les Commissaires aux comptes titulaire et suppléant ont été nommés par l'assemblée générale mixte du 22 juin 2017 pour une durée de six exercices expirant le jour de l'assemblée générale statuant 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 par l'assemblée générale mixte du 30 juin 2020. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Conseil de surveillance

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

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

Conformément à l'assemblée générale de 2022, 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

Renogreen



2 672 m²

répartis sur 6 immeubles.



905 €

de valeur de réalisation.



292

associés au 31 décembre 2022.



12 €

de dividendes distribués par part.

RAPPORT DU LIQUIDATEUR



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Au 31 décembre 2022 le capital de Renogreen se répartit entre 292 associés qui détiennent 15 216 parts pour un capital social de 12 172 800 € (hors prime d'émission), soit 15 152 820 € prime d'émission incluse.

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

La souscription au capital de la SCPI est fermée depuis le 1^{er} janvier 2013.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2018	12 172 800 €	15 216	290
2019	12 172 800 €	15 216	290
2020	12 172 800 €	15 216	290
2021	12 172 800 €	15 216	292
2022	12 172 800 €	15 216	292

(1) À diminuer des retraits réalisés pour les sociétés. (2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

* La Société de gestion a rétrocédé environ les deux tiers de ce montant aux divers partenaires qui ont commercialisé les parts de SCPI.

La variation du nombre des associés se justifie soit par des retraits, soit par les règlements de succession, soit par le regroupement de comptes d'associés ayant souscrit à plusieurs reprises dans la SCPI.

Marché des parts

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

À TITRE D'INFORMATION :

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

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

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

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

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION (EN MOIS) ⁽¹⁾	DEMANDE DE CESSIIONS EN SUSPENS	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA CESSIION	PRIX DE CESSIION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN €)
2018	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2019	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2020	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2021	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2022	NÉANT	-	-	-	-	-	-

PATRIMOINE IMMOBILIER

Patrimoine immobilier

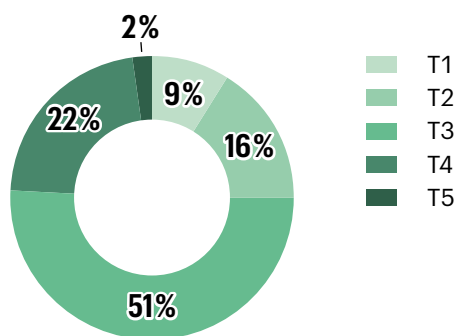
Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2022 :

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

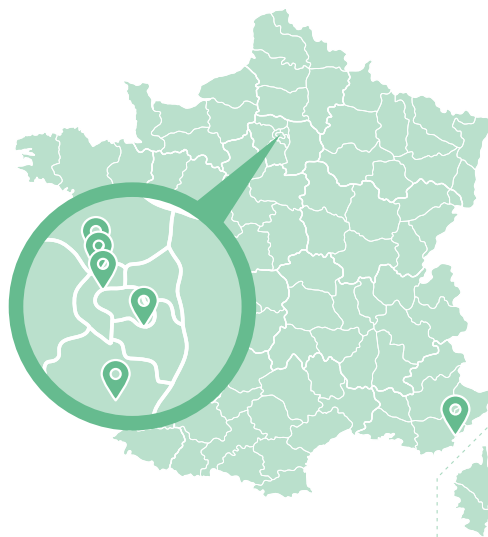
Le patrimoine de la SCPI est entièrement constitué.

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

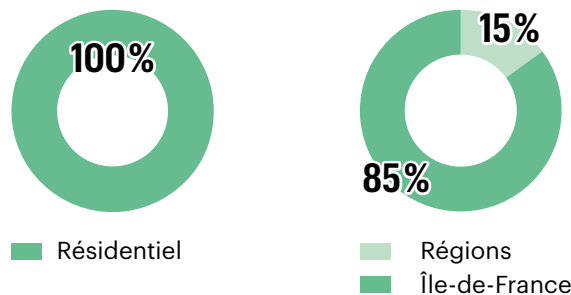
Répartition du patrimoine par typologie de logements



Répartition géographique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2022, la SCPI a appelé 457 603 € au titre des loyers.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a confié un mandat à un administrateur de biens et a réglé au titre de celui-ci des honoraires qui se sont élevés à 33 878 € au titre de l'année 2022, soit :

- 4 451 € d'honoraires de commercialisation,
- 2 148 € d'honoraires d'états des lieux,
- 27 279 € au titre de la gestion administrative et technique.

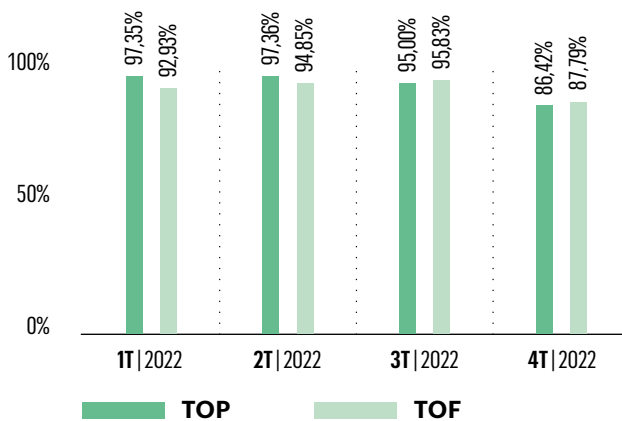
Indicateurs de performance

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.

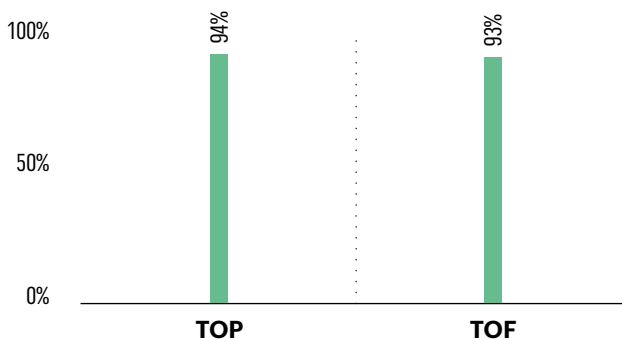
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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.

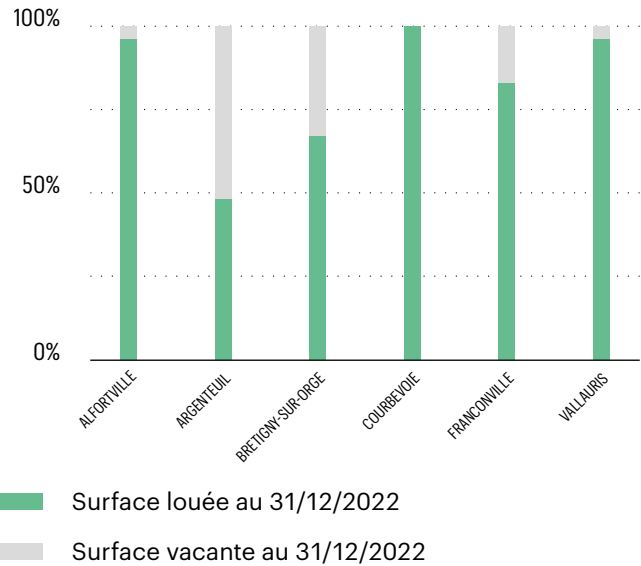
Taux d'occupation physique et financier annuel :



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 2022 :



Tous les logements composant le patrimoine en exploitation de la SCPI sont loués à l'exception de deux lots à Argenteuil, Franconville et Breigny-sur-Orge. Ces logements sont en cours de vente.

Contentieux en cours

Contentieux locatifs

Une dotation de 1 545 € au titre des provisions pour créances douteuses a été comptabilisée en 2022, contre 2 037 € sur l'année 2021.

Les actions contentieuses à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une provision pour créances douteuses de 54 287 € à la clôture de l'exercice 2022.

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

- Créances datant de 6 mois à 1 an : provision de 25%,
- Créances datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,
- Créances de plus de 2 ans : provision de 100%.

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 s'élève à 42 657 € au 31 décembre 2022.

Immobilisation financière

La Société de gestion a souscrit pour le compte de la SCPI Renogreen et dans le but de placer sa trésorerie disponible, 388 parts de la SCPI CRISTAL Rente au prix de 419 459 € frais de souscription inclus. La souscription a été enregistrée le 29 septembre 2016, fixant le point de départ du délai de jouissance desdites parts au 1^{er} mars 2017.

Depuis le 01/08/2022, le prix de la part CRISTAL Rente a été porté à 225 € hors frais de souscription afin de rendre la SCPI plus accessible. Le nombre de parts des associés existants a donc été multiplié par cinq. La SCPI Renogreen possède désormais 1 940 parts ayant une valeur de retrait de 436 500 € frais inclus.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à 272 279 €, soit 17,89 € par part.

L'exercice 2022 fait apparaître un bénéfice comptable de 253 259 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022	253 259 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	8 041 €
Résultat à affecter au 31/12/2022	261 300 €
Dividende 2022 (règlement après approbation des comptes en juillet 2023)	182 592 €
Affectation du solde au report à nouveau	78 708 €

Distribution du résultat au titre de l'exercice 2022

La Société de gestion procédera au versement des dividendes au titre de l'exercice 2022 en juillet 2023 après approbation de comptes à hauteur de 182 592 €, soit un montant de 12 euros par part.

Montant des réductions d'impôts

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

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

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

ANNÉE	%	MONTANT	RÉDUCTION D'IMPÔTS PAR PART
Souscriptions 2011	2,44%	24,44 €	220 €
Souscriptions 2012	1,44%	14,44 €	130 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2022, l'estimation du patrimoine immobilier issue des expertises annuelles de BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est élevée à 13 130 000 €.

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'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

VILLES	IMMEUBLES	M² HAB	PRIX DE REVIENT FINAL AU 31/12/22	EXPERTISE H.D AU 31/12/22
ALFORTVILLE	1 à 5, rue Alsace Lorraine	507	3 371 903 €	3 330 000 €
ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse	137	484 121 €	510 000 €
BRETIGNY-SUR-ORGE	43, avenue Lucien Clause	423	1 514 940 €	1 500 000 €
COURBEVOIE	16bis, rue de Bezons	344	2 376 814 €	2 450 000 €
FRANCONVILLE	85 à 85Ter, rue de la Station	789	2 923 563 €	3 440 000 €
VALLAURIS	101, av Jean Moulin	472	1 910 660 €	1 900 000 €
TOTAL		2 672	12 582 001 €	13 130 000 €

Les expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France ont augmenté de 0,86% par rapport à l'année 2020.

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

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

La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'Expert à 6,85%.

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	13 206 084 €	868 €
Valeur de réalisation	13 771 123 €	905 €
Valeur de reconstitution	16 928 073 €	1 113 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2018		2019		2020		2021		2022	
NOMBRE DE PARTS	15 216	-	15 216	-	15 216	-	15 216	-	15 216	-
REVENUS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recettes locatives brutes	33,66 €	95%	36,55 €	96%	35,12 €	96%	32,90 €	95%	38,31 €	95%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,52 €	5%	1,53 €	4%	1,43 €	4%	1,62 €	5%	1,57 €	4%
Produits divers	0,12 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,28 €	1%	0,58 €	1%
TOTAL REVENUS (A)	35,30 €	100%	38,08 €	100%	36,55 €	100%	34,80 €	100%	40,46 €	100%
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges immobilières	13,46 €	38%	14,07 €	37%	14,43 €	39%	17,62 €	51%	16,78 €	41%
Autres frais de gestion	6,32 €	18%	5,74 €	15%	6,23 €	17%	5,30 €	15%	5,90 €	15%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	19,78 €	56%	19,80 €	52%	20,66 €	56%	22,92 €	66%	22,68 €	56%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	0,67 €	2%	-	-	0,25 €	1%	0,72 €	2%	1,03 €	2%
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	0,10 €	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,67 €	2%	0,00 €	0%	0,25 €	1%	0,72 €	2%	1,13 €	2%
TOTAL CHARGES (B)	20,45 €	58%	19,80 €	52%	20,91 €	57%	23,64 €	68%	23,81 €	59%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	14,85 €	-	18,28 €	-	15,64 €	-	11,16 €	-	16,64 €	-
Variation report à nouveau	14,80 €	-	14,85 €	-	18,28 €	-	15,64 €	0%	0,15 €	0,0%
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	1 000 €	894,85 €	2,97%	3,32%	1,52%	1,70%
2019	1 000 €	904,73 €	3,03%	3,35%	1,80%	1,99%
2020	1 000 €	901,81 €	3,06%	3,39%	1,60%	1,77%
2021	1 000 €	898,28 €	2,99%	3,33%	1,10%	1,22%
2022	1 000 €	905,00 €	3,01%	3,32%	1,20%	1,33%

(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 à la valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par parts rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par parts 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 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 58 306 € TTI au titre de l'administration de la société.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la Société Inter Gestion Groupe la somme de 4 860 € 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 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 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

Les membres du conseil de surveillance souhaitent augmenter le montant annuel et global des jetons de présence à 5 000 euros.

Depuis 2020, le montant des jetons de présence alloué aux membres s'élevait à 4 200 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant de l'indemnisation des membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2022.

Au titre de l'exercice, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement de frais pour un montant de 1 390 € TTC.

SFDR

REGLEMENTATION

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	-	-	-	-
Habitations	12 582 002 €	13 130 000 €	12 582 002 €	13 130 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-42 657 €	-42 657 €	-27 000 €	-27 000 €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	12 539 345 €	13 087 343 €	12 555 002 €	13 103 000 €
Immobilisations financières non contrôlées	419 459 €	436 500 €	419 459 €	419 459 €
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 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	419 459 €	436 500 €	419 459 €	419 459 €
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 (1)	85 356 €	85 356 €	91 244 €	91 244 €
Provision pour dépréciation des créances clients	-54 287 €	-54 287 €	-52 742 €	-52 742 €
Autres créances (1)	89 905 €	89 905 €	23 822 €	23 822 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	243 251 €	243 251 €	215 341 €	215 341 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	364 225 €	364 225 €	277 665 €	277 665 €
Provisions pour risques et charges				
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	-	-	40 699 €	40 699 €
Dettes d'exploitation				
Cautions Locataires (3)	39 828 €	39 828 €	66 043 €	66 043 €
Dettes fournisseurs	68 129 €	68 129 €	-	-
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	8 988 €	8 988 €	3 600 €	3 600 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	116 945 €	116 945 €	110 342 €	110 342 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-21 583 €	-21 583 €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	0 €	0 €	-21 583 €	-21 583 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	13 206 084 €	-	13 120 201 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	13 771 123 €	-	13 668 199 €

(1) À partir de 2022, les clients créditeurs sont positionnés sous le poste «Autres dettes». À l'inverse, les fournisseurs débiteurs sont positionnés sous le poste «Autres créances». (2) En 2021, les cautions locataires et les dettes aux associés ont été positionnées sous le poste «Dettes financières». En 2022, les cautions locataires sont isolées et les dettes aux associés imputées au poste «Autres dettes». (3) En 2021, les dettes fournisseurs ont été positionnées sous le poste «Cautions locataires». En 2022, l'anomalie a été corrigée.

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	12 172 800 €	-	-	12 172 800 €
Capital social de constitution	12 172 800 €	-	-	12 172 800 €
Primes d'émission	771 985 €	-	-	771 985 €
Prime d'émission	2 944 215 €	-	-	2 944 215 €
Prélèvements sur primes d'émission	-2 172 231 €	-	-	-2 172 231 €
Écart 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	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	0 €
Report à nouveau	5 699 €	2 342 €	-	8 041 €
Résultat de l'exercice	169 718 €	-169 718 €	253 259 €	253 259 €
Acomptes sur distribution	0 €	167 376 €	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	13 120 202 €	-	253 259 €	13 206 085 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Loyers	457 603 €	455 435 €
Charges facturées	125 303 €	43 157 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	19 198 €	2 000 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	602 104 €	500 592 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	124 595 €	42 071 €
Travaux de gros entretien	19 198 €	53 388 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	11 259 €	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	34 855 €	11 000 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	100 346 €	172 717 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	290 253 €	279 176 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	311 852 €	221 416 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	8 761 €	4 301 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	52 742 €	-
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	61 504 €	4 301 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	58 306 €	52 897 €
Charges d'exploitation de la société (1)	31 434 €	15 120 €
Autres charges (1)	-	10 599 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	54 287 €	2 037 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	144 027 €	80 653 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	-82 523 €	-76 352 €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	23 930 €	24 653 €
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS	23 930 €	24 653 €
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES	-	-
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	23 930 €	24 653 €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	253 259 €	169 718 €

(1) 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 forment 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.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

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.

La provision pour gros entretien (PGE) est constituée suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La PGE s'élève à 42 657 € au 31 décembre 2022.

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 54 287 € 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 SCPI 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 nommé en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des Experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 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 : 13 130 000 €.

10. Immobilisation financière

La Société de gestion a souscrit pour le compte de la SCPI Renogreen et dans le but de placer sa trésorerie disponible, 388 parts de la SCPI CRISTAL Rente au prix de 419 459 € frais de souscription inclus. La souscription a été enregistrée le 29 septembre 2016, fixant le point de départ du délai de jouissance desdites parts au 1^{er} mars 2017.

Depuis le 01/08/2022, le prix de la part CRISTAL Rente a été porté à 225 € hors frais de souscription afin de rendre la SCPI plus accessible. Le nombre de parts des associés existants a donc été multiplié par cinq. La SCPI Renogreen possède désormais 1 940 parts ayant une valeur de retrait de 436 500 € frais inclus.

11. Impact post clôture

Néant

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	12 582 002 €	-	-	12 582 002 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	12 582 002 €	-	-	12 582 002 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	419 459 €	-	-	419 459 €
TOTAL	13 001 461 €	-	-	13 001 461 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE RÉCEPTION	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2021	MOUVEMENTS 2022	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022
2012	COURBEVOIE	16bis, rue de Bezons (Lot 22/42)	796 050 €	88 450 €	-	884 500 €	-	884 500 €
2012	COURBEVOIE	16bis, rue de Bezons (Lot 55/11/78/12)	1 270 080 €	159 236 €	-	1 429 316 €	-	1 429 316 €
2012	FRANCONVILLE	85 à 85ter, rue de la Station (VEB0)	1 042 963 €	20 520 €	-	1 063 483 €	-	1 063 483 €
2012	BRETIGNY- SUR-ORGE	43, avenue Lucien Clause	1 456 013 €	58 927 €	-	1 514 940 €	-	1 514 940 €
2013	ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse	467 772 €	16 349 €	-	484 121 €	-	484 121 €
2013	FRANCONVILLE	85 à 85ter, rue de la Station (VEB2)	1 822 880 €	37 200 €	-	1 860 080 €	-	1 860 080 €
2013	VALLAURIS	101, avenue Jean Moulin	1 884 000 €	26 660 €	-	1 910 660 €	-	1 910 660 €
2015	COURBEVOIE	16bis, rue de Bezons (Parking)	62 998 €	-	-	62 998 €	-	62 998 €
2014	ALFORTVILLE	1 à 5, rue Alsace Lorraine	1 350 000 €	2 021 903 €	-	3 371 903 €	-	3 371 903 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			10 152 756 €	2 429 245 €	-	12 582 001 €	-	12 582 001 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2021	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	15 117 015 €	-	15 117 015 €
Emprunts	-	-	-
Achat d'immeubles	-12 582 002 €	-	-12 582 002 €
Achat d'immobilisations financières	-419 459 €	-	-419 459 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	-2 172 231 €	-	-2 172 231 €
Commission de souscription & recherche d'investissement	-2 003 607 €	-	-2 003 607 €
Frais d'acquisition (non récup.)	-167 355 €	-	-167 355 €
Frais de constitution	-1 269 €	-	-1 269 €
RAN	5 699 €	2 342 €	8 041 €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	-50 978 €	2 342 €	-48 636 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2022	31/12/2021	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	13 248 742 €	13 147 201 €	101 541 €
Actif immobilisé	13 001 461 €	13 001 461 €	-
FONDS DE ROULEMENT	247 281 €	145 740 €	101 541 €
Capitaux circulants			
Clients	31 069 €	38 502 €	(7 433 €)
Autres créances	89 905 €	23 822 €	66 083 €
Besoins d'exploitation	120 974 €	62 324 €	58 650 €
Fournisseurs	68 129 €	27 643 €	40 486 €
Autres dettes	48 816 €	104 282 €	(55 466 €)
Ressources d'exploitation	116 945 €	131 925 €	(14 980 €)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	4 029 €	-	-
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	69 601 €	(73 630 €)
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	243 252 €	215 341 €	27 911 €

(1) À l'exclusion des résultats sur cessions d'éléments d'actif

(2) Montant brut transféré au cours de l'exercice

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	1 269 €	-	-	1 269 €
Charges à répartir sur emprunts	-	-	-	-
Immobilisations corp. & incorp.	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	1 269 €	-	-	1 269 €
Provisions pour gros entretiens	27 000 €	34 855 €	19 198 €	42 657 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	27 000 €	34 855 €	19 198 €	42 657 €
Prov. Pour dépréciation sur immos incorp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos corp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos fin.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation des créances locataires	52 742 €	1 545 €	-	54 287 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	52 742 €	1 545 €	-	54 287 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	81 011 €	36 400 €	19 198 €	98 213 €

Provision pour Gros Entretien (PGE)

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	4 000 €	-	4 198 €	-	19 198 €	(11 000 €)
Dépenses prévisionnelles sur N+1	11 000 €	-	20 352 €	-	-	31 352 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	4 800 €	-	7 306 €	-	-	12 106 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	3 600 €	-	1 800 €	-	-	5 400 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	2 400 €	-	1 200 €	-	-	3 600 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	1 200 €	-	-	-	-	1 200 €
TOTAL	27 000 €	-	34 856 €	-	19 198 €	42 658 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Renogreen relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 appréciations

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.

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles.

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

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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 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.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.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 30 mars 2023

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier Lecaron

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

À l'assemblée générale,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes 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.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION REIM

Commission de gestion

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

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, un montant de 58.306 euros.

Commission de gestion de trésorerie

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2022.

Commission de cession de parts

Votre société verse à la Société de gestion INTER GESTION REIM une commission de cession de parts.

La commission fixée est :

- de 7,08% TTI du prix d'exécution si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion ;
- d'un montant forfaitaire de 240 euros TTI si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2022.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

Honoraires de révision comptable

Votre société verse à la Société INTER GESTION GROUPE des honoraires relatifs à la prestation de révision des comptes et de préparation des comptes annuels.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, un montant de 4.860 euros.

Fait à Paris, le 30 mars 2023

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier Lecaron

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2023



Mesdames, Messieurs, chers associés,

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, nous vous présentons le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Durant l'année 2022, votre conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 17 mars et 23 novembre 2022, en présence des représentants de la Société de gestion et selon les réunions, du Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, au cours de la réunion du 15 mars 2023, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2022 ainsi que

le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine. Cette séance a donc été plus particulièrement consacrée à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels les associés seront appelés à statuer en assemblée générale ordinaire.

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

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.

Faits marquants de l'exercice 2022

Tout d'abord, votre conseil de surveillance tient à vous faire un bref rappel des principales décisions relatives à la dernière assemblée générale de notre SCPI en date du 23 juin 2022.

- Projets de résolutions agréées par la Société de gestion

Toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées par la Société de gestion ont été adoptées à la majorité à l'exception de la deuxième résolution qui a été rejetée à la majorité, résolution relative au quitus à donner à la Société de gestion.

Toutes les résolutions à caractère extraordinaire présentées par la Société de gestion ont été adoptées à la majorité et notamment la neuvième résolution portant sur la dissolution anticipée de notre SCPI et la mise en liquidation de son patrimoine à compter du 29 juillet 2022.

- Projets de résolutions non agréées par la Société de gestion

Pour synthétiser, ces résolutions portaient sur la vente partielle du patrimoine dans les limites autorisées par la réglementation (objet de la treizième résolution), sur les honoraires du liquidateur et sa rémunération fixée à 1,75% HT du produit net de toute cession des actifs (objet de la quinzième résolution) contre 5% HT prévus dans les statuts de la SCPI, de la nomination d'un coliquidateur en la personne de Madame Danielle François-Brazier, Présidente de la Société DFB Consulting (objet de la seizième résolution) et enfin sur le rôle respectif des coliquidateurs (Inter Gestion REIM et Mme François-Brazier), sur leurs attributions et leurs rémunérations respectives (objet de la dix-septième et de la dix-huitième résolution).

Pour terminer, une dix-neuvième résolution proposait de maintenir les membres actuels du conseil de surveillance jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la SCPI.

Au cours de la réunion du conseil de surveillance du 23 novembre 2022, Madame Levy, responsable du pôle SCPI chez Inter Gestion Reim nous a informés que la direction d'Inter Gestion Reim s'était entretenue avec Madame François-Brazier à la mi-octobre 2022.

À cette même réunion, Monsieur Mordacq, responsable du pôle juridique à Inter Gestion Reim, après avoir rappelé le rôle et les missions d'un liquidateur, a précisé que Madame François-Brazier n'était pas agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) en tant que Société de gestion de portefeuille. Par conséquent, Inter Gestion Reim ne lui reconnaissait pas la qualité de co-liquidateur de notre SCPI.

Dans ces conditions, les représentants d'Inter Gestion Reim n'étaient pas autorisés par leur direction à participer à une réunion aux côtés de Madame Danielle François-Brazier. Pour éviter tout conflit et afin de ne pas empêcher les travaux des membres du conseil de surveillance, celle-ci a préféré s'absenter.

Madame Levy nous a également informés de l'intention d'Inter Gestion Reim d'assigner la SCPI devant le Tribunal judiciaire afin de solliciter de celui-ci l'inopposabilité de l'ensemble des résolutions non agréées par la Société de gestion et votées, comme nous l'avons indiqué en introduction, avec de très importantes majorités.

Quelques jours après, par courrier recommandé en date du 25 novembre 2022, Madame Danielle François-Brazier informait la direction d'Inter Gestion Reim de sa démission des fonctions de co-liquidateur de la SCPI Renogreen en faisant état notamment d'une situation de blocage sur

les modalités de travail avec la direction d'Inter Gestion Reim .

Madame François-Brazier nous a demandé par ailleurs d'informer l'ensemble des associés de sa décision. Une demande que nous traduisons ce jour dans le présent rapport du conseil de surveillance.

Pour conclure sur ce chapitre des faits marquants de l'exercice 2022, l'ensemble des membres du conseil de surveillance de la SCPI Renogreen déplore que la Société de gestion n'entende pas respecter le vote favorable exprimé de façon tout à fait légale par la majorité des associés en assemblée générale du 23 juin 2022 et ce, par son refus d'accepter un coliquidateur à ses côtés mais également par le fait de s'opposer aux autres résolutions présentées par les associés.

Cette situation très inédite nous interpelle. Le conseil de surveillance attire votre attention sur la vigilance qui

incombe à chacun des associés pour bien en mesurer les conséquences. En effet, les porteurs de parts de Renogreen entendaient bénéficier de la présence d'un coliquidateur, professionnel expérimenté et reconnu, apportant ainsi son expertise en la matière afin de s'assurer des meilleures conditions possibles de vente du patrimoine de notre SCPI.

De fait, la SCPI dans la procédure qu'ouvre la Société Inter Gestion Reim à son encontre aura à supporter des coûts supplémentaires qui vont obérer ses résultats : notamment les honoraires d'administrateur judiciaire et d'avocat défenseur. De plus, l'application des honoraires de cessions des immeubles au niveau voulu par Inter Gestion Reim (5% HT) pourrait grever significativement le produit des ventes.

Le conseil de surveillance conteste donc cette remise en cause du vote des associés.

Capital et Marché des parts

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

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

Au 31 décembre 2022, aucune demande de retrait ou de cession de parts n'était inscrite sur les registres de la société.

Néanmoins, nous vous rappelons que le patrimoine de la SCPI est composé de 6 immeubles, représentant un ensemble de 45 appartements répartis sur la totalité du parc pour une surface totale de 2 672 m².

Au 31 décembre 2022, le capital se répartit en 15 216 parts détenues par 292 associés pour un capital social de 12 172 800 € (hors prime d'émission) soit 15 152 820 € (prime d'émission incluse).

La capitalisation de Renogreen s'élève donc à 15 216 000 €.

Patrimoine Immobilier

Nous avons pris connaissance de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2022 réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France, laquelle s'élève à 13 130 000 € (hors droits). Globalement, nous constatons ainsi qu'il n'y a pas d'évolution par rapport à l'évaluation en date du 31 décembre 2021. Néanmoins, nous observons des disparités au niveau des valeurs d'expertise : la plupart de ces dites valeurs sont très proches du prix de revient final de nos immeubles mais seul le site de Franconville enregistre un écart favorable de + 18% par rapport à son prix de revient.

L'activité locative et les revenus de SCPI

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

Tout d'abord, nous nous référons à deux critères essentiels de performance dont le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé à hauteur de 94,00 % en moyenne sur l'exercice 2022 et le Taux d'Occupation Financier (TOF) calculé à hauteur de 93,00% en moyenne sur l'année 2022. Le conseil de surveillance constate que ces taux demeurent très stables par rapport à l'exercice 2021 et semblent néanmoins relativement satisfaisant. Toutefois, avec le processus de mise en vente progressive de notre patrimoine au cours des prochains exercices et donc de la non-relocation des appartements disponibles, ces deux critères vont de facto baisser.

Concernant le chapitre des contentieux, votre Conseil de surveillance reste très attentif auprès de la Société de gestion sur tous les dossiers et procédures liées au retard de paiement de loyers. Sur l'exercice 2022, une provision pour créances douteuses de 54 287 € a été affectée et traduite dans le compte d'exploitation 2022.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2022, le montant total des loyers appelés se situe à 457 603 € traduisant une grande stabilité par rapport à 2021(hausse de 0,47%) en cohérence avec le maintien des taux d'occupation physique et financier.

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

- 58306 € TTI au titre des honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la SCPI,

- 33878 € TTC au titre des honoraires versés à la Société Nexity pour la gestion administrative, technique et comptable des immeubles mais également au titre de la location ou de la relocation des immeubles,
- 52436 € au titre des taxes Foncières appelées en 2022 sur l'ensemble du patrimoine immobilier,
- 4 860 € au titre des honoraires de vérification comptable versés à Inter Gestion Groupe.

Enfin, votre conseil de surveillance a pris bonne note que la provision pour gros entretiens (PGE) s'est élevée à 42 657 € au titre de l'exercice 2022.

Ainsi, le résultat net de l'exercice 2022 fait apparaître un bénéfice comptable de 253 259 € soit 16,64 € / part. Ce résultat traduit une rentabilité de l'ordre de 1,66% ramené au prix d'acquisition de la part.

Valeur de la part et Marché secondaire

Au cours de notre réunion du 15 mars 2023, votre conseil de surveillance a pris connaissance des différentes valeurs communiquées par la Société de gestion : valeur comptable, valeur de réalisation et valeur de reconstitution de notre SCPI pour l'exercice 2022.

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	13 206 084 €	868 €
Valeur de réalisation	13 771 123 €	905 €
Valeur de reconstitution	16 928 073 €	1 113 €

Pour ce qui relève du marché des parts ou marché secondaire de notre SCPI, il est inexistant car il n'y a eu aucun échange de parts en 2022. Nous complétons ces propos en constatant qu'aucune part de la SCPI Renogreen ne s'est échangée sur le Marché secondaire depuis sa création.

Enfin, la Société de gestion a informé le conseil de surveillance que la valeur IFI 2022 de notre SCPI est disponible en ligne sur le site de la Société : www.intergestion.com. Par ailleurs, comme dans toutes les SCPI fiscales, le montant proposé par la Société de gestion peut être affecté d'une décote compte tenu de l'absence de liquidité, donc l'absence effective de marché des parts. Toutefois, cette possible minoration demeure sous l'entière responsabilité de chaque contribuable redevable de l'IFI.

Distribution du dividende

La Société de gestion nous a informés des modalités de versement du dividende au titre de l'exercice 2022 :

- 12 € / part (règlement unique en juillet 2023).

En effet, cette distribution en un seul versement annuel est conforme à la neuvième résolution adoptée en assemblée générale du 13/06/2018.

Cette distribution représentera donc une rentabilité nette de 1,20% sur le prix d'acquisition de la part.

Perspectives 2023

Conformément aux résolutions à caractère extraordinaire adoptées à l'AG du 23 juin 2022, la Société de gestion nous a présenté au cours de notre réunion du 15 mars 2023, la première phase de mise en vente de notre patrimoine.

Un premier appartement vacant (66 m2) situé au 60, boulevard Héloïse à Argenteuil est désormais proposé à la vente auprès des agences immobilières locales sur la base d'une mise en vente calculée sur une méthode par comparaison des références de transactions effectuées sur un marché immobilier comparable.

Cette méthode de calcul aboutit à un prix net vendeur traduisant en €/m2 la valeur du bien. Cette grille de prix intègre donc un prix mandat, un prix cible (objectif de vente) et un prix plancher.

En respectant scrupuleusement la réglementation fiscale liée à la détention des immeubles dans le cadre du résidentiel SCELLIER BBC, d'autres ventes de lots pourraient intervenir en 2023 et se poursuivre sur les prochains exercices.

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

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

Aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice 2022.

Avis du conseil de surveillance sur les projets de résolutions agréées par la Société de gestion et soumises à l'approbation des associés de la SCPI

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE :

Notre avis est favorable sur la première résolution, sur la troisième résolution, sur la quatrième résolution, sur la cinquième résolution, sur la sixième résolution, sur la septième résolution, sur la huitième résolution et sur la neuvième résolution.

Le conseil de surveillance s'est donc prononcé favorablement sur la reconduction du Commissaire aux comptes en tant que titulaire et suppléant (objet de la huitième Résolution)

En revanche, notre avis est défavorable sur la deuxième résolution car votre conseil de surveillance constate de nouveau, au niveau des charges, sur l'exercice 2022, cette double facturation. À savoir, une facturation à hauteur de 58 306 € TTI d'une part, prélevée par la Société de gestion au titre de l'administration de la SCPI et d'autre part, une facturation complémentaire à hauteur de 33 878 € TTC comptabilisée au titre des honoraires versés à la Société Nexity pour la gestion administrative et technique des immeubles alors que le coût de cette prestation devrait être pris en charge à l'intérieur du Budget "Commission de Gestion" perçu par la Société de gestion.

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

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

Concernant les deux résolutions présentées par la Société de gestion, votre conseil de surveillance, dans sa séance du 15 mars 2023, s'est déclaré pour un vote favorable à ces deux résolutions en soulignant le bien-fondé lié à la modification de l'ARTICLE 18 des statuts (cf. dixième résolution) permettant ainsi à des membres du conseil de surveillance de participer aux réunions du conseil au moyen d'une conférence audiovisuelle en garantissant juridiquement leur participation effective.

Pour conclure, votre conseil de surveillance agit de son mieux pour préserver les intérêts patrimoniaux de tous nos coassociés et il vous remercie du soutien que vous lui apportez.

L'assemblée générale représente un temps fort de la vie de votre SCPI. Si vous ne pouvez pas participer physiquement à la réunion du 15 juin 2023 à 10h30 à Paris, vous pouvez voter par correspondance sur chaque résolution ou donner pouvoir à un membre du conseil de surveillance en écrivant « **au président du conseil de surveillance ou à son représentant** ». En revanche, si vous cochez la case « **pouvoir au président** », celui-ci sera alors légalement obligé de voter en faveur des résolutions proposées par la Société de gestion.

Communication avec les associés

Les membres du conseil de surveillance de votre SCPI, dont la liste figure en première page du rapport annuel, membres élus par vous-mêmes pour les représenter, restent à votre entière disposition pour vous fournir toute précision complémentaire dans le domaine de compétence du conseil.

Aussi, Monsieur Michel Cattin (06 86 30 09 75, mic.cattin@gmail.com) et Monsieur Guillaume Delbecq (06 33 71 22 79, guillaume_delbecq@laposte.net) vous communiquent bien volontiers leurs coordonnées.

Tels sont, mesdames, messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Nous vous remercions, mesdames et messieurs, de votre attention et de la confiance accordée à votre conseil.

Rapport achevé de rédiger le 12 avril 2023, et communiqué le 12 avril 2023 à la Société de gestion en vue de son impression et de son insertion dans le Rapport annuel 2022 de la SCPI Renogreen.

Fait à Paris, et approuvé le 12 avril 2023

Le conseil de surveillance représenté
par son président et son vice-président
M. Michel Cattin et M. Guillaume delbecq

PROJETS DE RÉOLUTIONS

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 la Société de gestion, liquidateur, des rapports du Commissaire aux comptes, du rapport du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 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 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 2022 s'élevant à la somme de 253 259 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022	253 259 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	8 041 €
Résultat à affecter au 31/12/2022	261 300 €
Dividende 2022 (règlement après approbation des comptes en juillet 2023)	182 592 €
Affectation du solde au report à nouveau	78 708 €

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptables, de réalisation et la valeur 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	13 206 084 €	868 €
Valeur de réalisation	13 771 123 €	905 €
Valeur de reconstitution	16 928 073 €	1 113 €

Septième résolution

L'assemblée générale, sur demande des membres du conseil de surveillance, 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 5 000 €.

Huitième résolution

Le mandat du Commissaire aux comptes titulaire, la Société GBA Audit et Finance SA, et du Commissaire aux comptes suppléant, le cabinet SEREC Audit arrive 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 son mandat 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 GBA Audit et Finance SA domiciliée au 10, rue du Dr Finlay - 75015 Paris, représentée par Monsieur Xavier Lecaron- Société inscrit à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Le mandat du Commissaire aux comptes suppléant la Société SEREC Audit - 70bis, rue Mademoiselle - 75015 Paris est également renouvelé conformément aux statuts en vigueur.

Neuvième résolution

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

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 relatif 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.

(...) ».

Le reste de l'article 18 demeure inchangé.

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.

