SCPI
RÉSIDENTIEL ROBIEN

RAPPORT ANNUEL 2021

Renovalor 1



Sommaire

4	**Présentation**
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	**Rapport du liquidateur**
18	**Les comptes au 31 décembre 2021**
22	**Annexes financières**
26	**Rapport du Commissaire aux comptes**
30	**Rapport du conseil de surveillance**
32	**Projets de résolutions**
36	**Glossaire**



SCPI
RÉSIDENTIEL
ROBIEN

Informations

Renovalor 1

Caractéristiques

SCPI Renovalor 1

Société civile 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

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

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, Monsieur Jacques Houziel, 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 l'issue de l'assemblée qui statuera en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Panorama

2022 : INFLATION, RÉCESSION ?

Après deux années de crise sanitaire, l'invasion de l'Ukraine par la Russie a entraîné le monde dans une grave crise géopolitique à l'issue incertaine et aux conséquences économiques immédiatement ressenties au quotidien.

Se pose aujourd'hui la question de l'évolution des taux d'intérêt et celle du comportement de l'investissement immobilier, sous-jacent exclusif de l'épargne en SCPI. La BCE semble avoir pris le parti de maintenir des taux bas au moins pour un temps afin d'éviter une récession économique à l'échelle européenne.

Les sanctions économiques et financières prises à l'encontre de la Russie ont eu pour l'Europe un effet de surenchère sur le coût des énergies et des matières premières, dans un contexte marqué par la reprise de l'inflation.

L'immobilier a été dans le passé un rempart efficace contre les effets de l'érosion monétaire et la perte de pouvoir d'achat (chocs pétroliers de 1973 et 1979). Les loyers ont cette particularité d'être tirés à la hausse par le mécanisme des indices. Cela est vrai, en particulier, lorsqu'il s'agit d'actifs d'exploitation d'activités commerciales dont les locataires sont en mesure de répercuter la hausse de leurs coûts de revient sur leurs prix de vente. En ces temps, l'immobilier a joué un rôle de valeur refuge offrant un rendement et une performance globale réelle positive tout en préservant le capital.

Les SCPI ont achevé l'année 2021 avec un bilan global positif de 8,7 milliards d'euros de collecte brute, véritable indicateur de la vitalité du marché, et réalisé une progression de 18 % sur l'année précédente.

Inter Gestion REIM

SCPI
RÉSIDENTIEL ROBIEN

Chiffres clés

Renovalor 1

3 138 m²
répartis sur 8 immeubles.

4 395,71 €
de valeur de réalisation.

227
associés au 31 décembre 2021.

17 482 000 €
de capitalisation.

RAPPORT DU LIQUIDATEUR



PHOTO NON CONTRACTUELLE

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 2021, le capital de Renovalor 1 se répartissait entre 227 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
2017	14 076 000	3 519	223
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**

(1) À diminuer des éventuels retraits réalisés.

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.

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

PATRIMOINE IMMOBILIER

Liquidation du patrimoine

Au cours de l'exercice 2021, votre SCPI a finalisé la cession de cinq actifs, dont un local commercial situé à Versailles.

Au 31/12/2021, le montant total des cessions s'élèvent à 1 805 091 € net vendeur.

Ci-dessous les tableaux des cessions et des arbitrages en cours :

ACTIFS VENDUS AU 31/12/2021

VILLE	ADRESSE	NIVEAU	TYPOLOGIE	N°LOT	SURFACE CARREZ	PRIX/M²	PRIX NET VENDEUR
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	2e	2 pièces	17	52,2	3 000,00 €	156 600 €
VERSAILLES	64, rue de Paris	RC	Local Co	16	178,5	2 605,04 €	465 000 €
VERSAILLES	64, rue de Paris	2e	2 pièces	12	44,8	8 002,03 €	358 491 €
VERSAILLES	64, rue de Paris	RDJ	2 pièces	8	42,8	6 542,06 €	280 000 €
VERSAILLES	64, rue de Paris	2e	3 pièces	13	71,2	7 654,49 €	545 000 €
TOTAL							1 805 091 €

ACTIFS SOUS COMPROMIS OU EN COURS DE VENTE AU 31/12/2021

VILLE	ADRESSE	NIVEAU	TYPOLOGIE	N°LOT	SURFACE CARREZ
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	1er	2 pièces	16	48,9
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	RC	3 pièces	15	83,7
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	1er	3 pièces	6	73,6
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	1er	3 pièces	7	80,87
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	2e	3 pièces	10	73,43
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	2e	3 pièces	11	84,2
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	2e	2 pièces	13	60,8
VERSAILLES	64, rue de Paris	1er	2 pièces	11	46,1
PARIS	197, rue Saint-Charles	RC	2 pièces	5	41,12
PARIS	197, rue Saint-Charles	3	3 pièces	9	72,75
CHATEAUBRIAND	29, Grande Rue	RC	3 pièces	18	82,77

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

Patrimoine immobilier

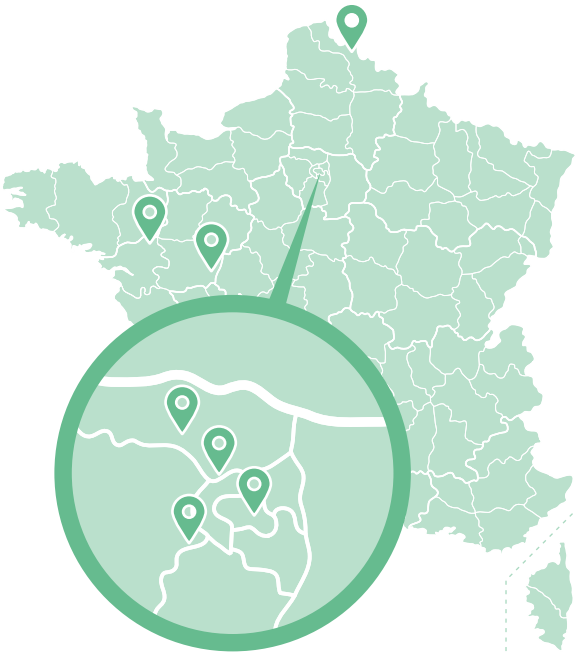
Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2021 :

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSE
44	CHATEAUBRIANT*	29, Grande Rue
49	SAUMUR	101-103, rue Jean Jaurès
49	SAUMUR	3, rue du Relais
59	TOURCOING	21, rue de la Malcense
75	PARIS*	197ter, rue Saint-Charles
95	ARGENTEUIL*	5, avenue de Stalingrad
95	PONTOISE	13, chemin des Bottes
78	VERSAILLES*	64, avenue de Paris

Ci-contre la liste des immeubles détenus par la SCPI Renovalor 1.

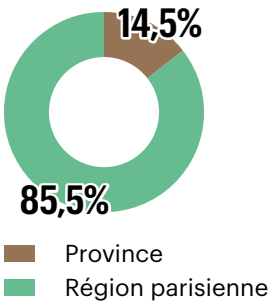
(*) Immeubles libres de tout engagement règlementaire.

Répartition géographique du patrimoine



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE

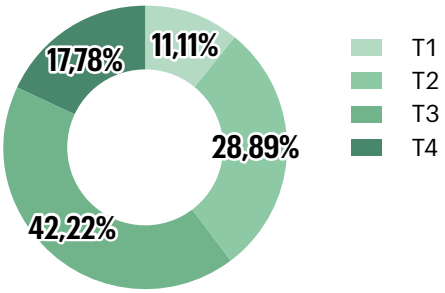




Répartition du patrimoine par typologie de logements

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 350 315 € au titre des loyers pour l'exercice 2021.

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 32 024 € au titre de l'année 2021 contre 42 892 € en 2020.

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.

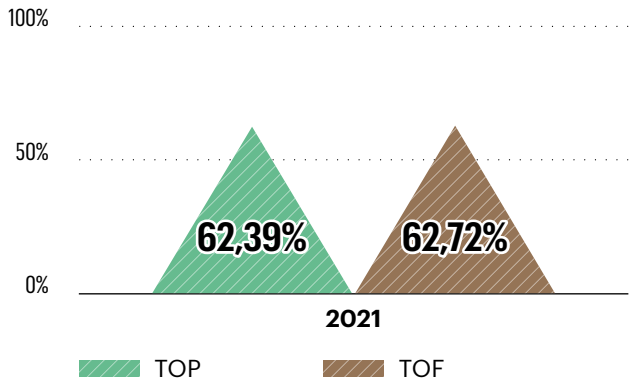
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2021 :



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

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL :

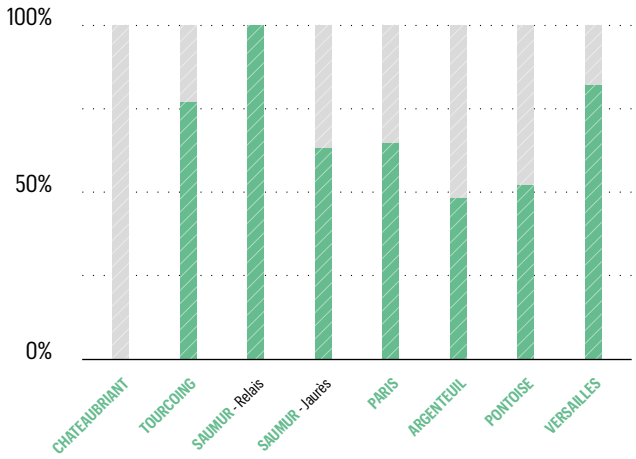


Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

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

État locatif

Le tableau ci-dessous récapitule la situation locative des immeubles au 31 décembre 2021 :



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

Contentieux en cours

Contentieux locatifs :

La provision de 51 852 € comptabilisée au 31 décembre 2021 a été ajustée. 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 2021 s'élève à 86 218 €.

Autres contentieux :

Contentieux entre la SCPI et la Société Ammonitia

Une procédure a été engagée par la SCPI Renovalor 1 à l'encontre de la Société Ammonitia en raison des désordres survenus sur l'immeuble sis 5, Avenue de Stalingrad à Argenteuil (95000). Cette procédure est en cours devant le Tribunal Judiciaire (TJ) de Pontoise.

Suivant ordonnance de référé du TJ de Pontoise en date du 11 septembre 2019, Madame Sylvie Patte-Castanie a été désignée en qualité d'Expert judiciaire. Des mises en causes à l'encontre de l'assureur dommage-ouvrage et de l'assureur multirisques ont été réalisées.

Une première réunion d'expertise a eu lieu le 18 octobre 2019 et la seconde le 1er octobre 2020. La réunion avait pour but de visiter de nouveau le lot n°7 afin de constater les préjudices allégués par la demanderesse et de rendre opposables les opérations d'expertise à la Société Axa France Iard en sa double qualité d'assureur dommage ouvrage et d'assureur multirisques.

Depuis cette réunion, il n'y a pas eu d'aggravation des désordres. Selon l'Expert, ces derniers sont dus à l'absence d'entretien mais également à un défaut de conception de la toiture. Elle retient une responsabilité partagée. Au cours des derniers échanges, l'Expert a demandé l'envoi des devis de réparation et de toutes les déclarations dommage-ouvrage portant sur le bien. La procédure d'expertise judiciaire suit son cours.

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 2021 s'élève à 58 520 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à -184 315 € soit -52,38 € par part et l'exercice 2021 fait apparaître un déficit comptable de 31 279 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le déficit comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant déficitaire de 21 586 €.

De fait, votre SCPI ne distribrura pas d'acompte de dividende sur l'année 2021.

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2021	-31 279 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	9 692 €
Résultat à affecter au 31/12/2021	-21 587 €
Dividende 2021 (règlement après approbation des comptes en juillet 2022)	0 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	-21 587 €

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 1er 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 1er 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 1er 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 11/07/2008.

Distribution au titre de l'exercice 2021

La Société de gestion procédera après approbation des comptes en assemblée générale au versement d'acomptes de liquidatation au titre de l'exercice 2021 à hauteur de 1 200 000 €, soit un montant de 341 € par part.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021 / PART
1 200 000 €	341 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2021, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 13 725 000 €.

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 (1)	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/20	EXPERTISE H.D AU 31/12/21
CHATEAUBRIANT	29, Grande Rue	83	33 536	121 423	154 959	130 000	120 000
SAUMUR	101-103, rue Jean Jaurès	162	100 000	500 186	600 186	360 000	340 000
SAUMUR	3, rue du Relais	374	144 238	1 109 881	1 254 119	850 000	800 000
TOURCOING	21, rue de la Malcense	369	167 255	885 350	1 052 605	750 000	730 000
PARIS	197 ter, rue Saint Charles	646	3 500 000	580 993	4 080 993	5 710 000	5 800 000
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	1 050	1 850 000	1 929 687	3 779 687	3 440 000	3 440 000
PONTOISE	13, Chemin des Bottes	146	425 000	-	425 000	535 000	535 000
VERSAILLES	64, avenue de Paris	308	1 700 000	1 366 645	3 066 645	3 240 000	1 960 000
TOTAL		3 138	7 920 029	6 494 165	14 414 194	15 015 000	13 725 000

L' expertise de l'immeuble de Versailles exclut les lots vendus.

Pour l'immeuble d'Argenteuil, les lots cédés n'ont pas été déduits de l'expertise car les ventes sont intervenues en fin d'année 2021.

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 2021	PAR PART
Valeur comptable	14 153 567	4 022,04
Valeur de réalisation	15 468 519	4 395,71
Valeur de reconstitution	19 024 214	5 406,14

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2017		2018		2019		2020		2021	
	€	%*	€	%*	€	%*	€	%*	€	%*
NOMBRE DE PARTS	**3 519**		**3 519**		**3 519**		**3 519**		**3 519**	
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	152,57	100%	149,09	100%	150,87	92%	125,04	91%	140,64	87%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Produits divers	-	0%	-	0%	12,84	8%	11,92	9%	21,32	13%
TOTAL REVENUS (A)	**152,57**	**100%**	**149,09**	**100%**	**163,71**	**100%**	**136,96**	**100%**	**161,96**	**100%**
CHARGES (1)										
Charges immobilières	50,98	74%	55,23	76%	53,11	59%	81,08	76%	93,25	58%
Autres frais de gestion	16,54	24%	16,21	22%	35,70	40%	24,06	23%	55,33	34%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	1,72	2%	1,03	1%	0,98	1%	0,98	1%	0,96	1%
Sous-total charges externes	**69,24**	**100%**	**72,47**	**100%**	**89,78**	**55%**	**106,12**	**77%**	**149,54**	**92%**
Amortissements nets	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes (2)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Pour travaux	2,33	58%	12,32	-	10,14	6%	10,49	8%	0,76	0%
Autres	1,72	42%	1,03	-	8,68	5%	7,03	5%	20,55	13%
Sous-total charges internes	**4,05**	**100%**	**13,35**	**0%**	**18,82**	**12%**	**17,52**	**13%**	**21,31**	**13%**
TOTAL CHARGES (B)	**73,29**	**48%**	**85,82**	**58%**	**108,60**	**66%**	**123,65**	**90%**	**170,85**	**105%**
RESULTAT COURANT (A-B)	**79,28**		**63,27**		**55,10**		**13,31**		**-8,89**	
Variation report à nouveau	-6,0	-	-2,62	-	-0,30	-	0,02	-	-0,38	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	68,0	-	43,0	-	61,0	-	55,0	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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
2017	5 000	4 143,35	2,72%	3,29%	1,22%	1,47%
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%	2,27%	0,00%	0,00%

(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 1er 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 1er 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 2022 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 2021 à 50 614 € TTI au titre de l'administration de la société et à 108 306 € 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 basé sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maitrisée 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 20 salariés, s'est élevé à la somme de 994 771 € sur l'exercice 2021. 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 desdites 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 2021 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 2022.

Durant l'année 2021, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 398 €.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2021



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Immobilisations locatives				
Immobilisations locatives	12 410 049	13 725 000	14 414 195	15 015 000
Immobilisations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-58 520	-58 520	-92 921	-92 921
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DE PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	**12 351 529**	**13 666 480**	**14 321 274**	**14 922 079**
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Titres financiers non contrôlés				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATION FINANCIÈRE (B)	**-**	**-**	**-**	**-**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Créances				
Clients et comptes rattachés	373 459	373 459	151 080	151 080
Autres créances	162 469	162 469	14 586	14 586
Provisions pour dépréciation des créances	-89 199	-89 199	-54 832	-54 832
Disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	1 645 916	1 645 916	244 696	244 696
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (C)	**2 092 645**	**2 092 645**	**355 530**	**355 530**
DETTES				
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-148	-148	-111	-111
Dettes d'exploitations				
Cautions locataires	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-79 931	-79 931	-65 806	-65 806
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Dettes diverses		**-**		**-**
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	-210 528	-210 528	-26 178	-26 178
TOTAL DE DETTES (D)	**-290 607**	**-290 607**	**-92 095**	**-92 095**
COMPTE DE RÉGULARISATION				
Charges à répartir	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL DE COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	**-**	**-**	**-**	**-**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C+D+E)	**14 153 567**	**-**	**14 584 709**	**-**
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C+D+E)	**-**	**15 468 518**	**-**	**15 185 514**

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT(N-1)	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital social	**-**	**-**	**-**	**-**
Capital souscrit	14 076 000	-	-	14 076 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission	**-**	**-**	**-**	**-**
Primes d'émission	3 406 500	-	-	3 406 500
Prélèvements sur primes d'émission	-2 960 269	-	-	-2 960 269
Écarts d'évaluation	**-**	**-**	**-**	**-**
Écarts de réevaluation	-	-	-	-
Écarts de réevaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	**-**	**-**	**-**	**-**
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	**-**	**-**	**-347 077**	**-347 077**
Réserves	**-**	**-**	**-**	**-**
Report à nouveau	**15 608**	**-15 608**	**9 692**	**9 692**
Résultat de l'exercice	**46 870**	**-46 870**	**-31 279**	**-31 279**
Résultat distribué	**-**	**-**	**-**	**-**
	14 584 709	**-62 478**	**-368 664**	**14 153 567**

Compte de Résultat

	EXERCICE N	EXERCICE N-1
PRODUITS D'ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES		
Loyers	350 315	407 610
Charges facturées	144 599	32 414
TOTAL (A)	**494 914**	**440 024**
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	144 028	113 414
Charges d'entretien du patrimoine locatif	29 609	11 883
Grosses réparations	60 118	54 957
Autres charges immobilières	94 386	105 074
TOTAL (B)	**328 141**	**285 328**
1 - RÉSULTAT D'ACTIVITÉS IMMOBILIERES (A-B)	**166 773**	**154 696**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	37 946	450
Provisions pour grosses réparations	37 072	32 332
Transfert de charges	-	9 153
Autres produits	-	-
TOTAL (A)	**75 018**	**41 935**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	50 614	45 037
Autres achats et charges externes	144 096	39 634
Dotations pour gros entretiens	2 671	36 909
Dotations aux provisions sur immobilisations	-	-
Dotations aux provisions sur actif circulant	-	-
Dotations aux provisions pour risque et charges	72 312	24 750
Autres charges	3 377	3 432
TOTAL (B)	**273 070**	**149 762**
2 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (A-B)	**-198 052**	**-107 827**
PRODUITS FINANCIERS		
Reprises sur provisions et transfert de charges	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL (A)	**-**	**-**
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilés	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL (B)	**-**	**-**
3 - RÉSULTAT FINANCIER (A-B)	**-**	**-**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
TOTAL (A)	**-**	**-**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-
TOTAL (B)	**-**	**-**
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-**	**-**
TOTAL DES PRODUITS (∑ TOTAL (A))	**569 932**	**481 959**
TOTAL DES CHARGES (∑ TOTAL (B))	**601 211**	**435 090**
5 - BÉNÉFICE OU PERTE	**-31 279**	**46 869**

ANNEXES FINANCIÈRES



PHOTO NON CONTRACTUELLE

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. 1.Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021 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. 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. 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 2021 s'élève à 58 520 €.

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 constation, 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 86 218 € 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 1er 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 1er 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 2021 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 2021 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 13 725 000 €.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	12 410 049	13 725 000	14 414 195	15 015 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL A	**12 410 049**	**13 725 000**	**14 414 195**	**15 015 000**
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL B	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL (A+B)	**12 410 049**	**13 725 000**	**14 414 195**	**15 015 000**

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES		TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			TRAVAUX IMMOBILISÉ				TOTAL CESSION AU 31/12/21	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ AU 31/12/2021
ANNÉES	ADRESSE	VALEURS D'ACHAT DÉBUT PÉRIODE	ACQUISITIONS 2021	TOTAL AU 31/12/2021	TRAVAUX DÉBUT PÉRIODE	DÉPENSES 2021	SUBVENTIONS 2021	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/2021		
A. IMMEUBLES RESTAURÉS										
2006	29, Grande Rue	33 536	-	33 536	121 423	-	-	121 423		154 959
2007	5, avenue de Stalingrad	1 850 000	-	1 850 000	1 929 687	-	-	1 929 687	-182 559	3 597 128
2008	64, avenue de Paris	1 700 000	-	1 700 000	1 366 645	-	-	1 366 645	-1 821 587	1 245 058
2006	21, rue de la Malcense	167 255	-	167 255	885 350	-	-	885 350		1 052 605
2006	3, rue du Relais	144 238	-	144 238	1 109 881	-	-	1 109 881		1 254 119
2006	101-103, rue Jean Jaurès	100 000	-	100 000	500 186	-	-	500 186		600 186
2010	197ter, rue Saint-Charles	3 500 000	-	3 500 000	580 993	-	-	580 993		4 080 993
2011	13, chemin des Bottes	425 000	-	425 000	-	-	-	-		425 000
TOTAL (A)		**7 920 029**	**-**	**7 920 029**	**6 494 165**	**-**	**-**	**6 494 165**	**-2 004 146**	**12 410 048**
B. IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION										
TOTAL (B)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. VERSEMENTS SUR COMPROMIS D'ACHAT										
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL (C)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (A+B+C)		**7 920 029**	**-**	**7 920 029**	**6 494 165**	**-**	**-**	**6 494 165**	**-2 004 146**	**12 410 048**

État des amortissements et des provisions

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DÉBUT DE L'EXERCICE**	**DOTATIONS DE L'EXERCICE**	**DIMINUTIONS : AMORTISSEMENTS AFFÉRENTS AUX CESSIONS D'ACTIFS**	**MONTANT DES AMORTISSEMENTS À LA FIN DE L'EXERCICE**
Frais d'établissement et de développement	2 122	-	-	2 122
TOTAL	2 122	-	-	2 122
NATURE DES PROVISIONS	**MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE**	**AUGMENTATIONS**	**DIMINUTIONS**	**MONTANT À LA FIN DE L'EXERCICE**
Provisions règlementées (A)				
Autres provisions réglementées	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges (B)				
Provisions pour grosses réparations	92 921	2 330	36 731	58 520
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL	92 921	2 330	36 731	58 520
Provisions pour dépreciations (C)				
Provisions pour dépréciation sur comptes clients	51 852	72 312	37 946	86 218
Autres provisions pour dépréciations	2 980	-	-	2 980
TOTAL	54 832	72 312	37 946	89 199
TOTAL GÉNÉRAL (A+B+C)	147 753	74 642	74 678	147 718

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2020	DURANT L'ANNÉE 2021	TOTAL AU 31/12/2021
Fonds collectés	17 482 500	-	17 482 500
+ cessions d'immeubles	-	2 004 146	2 004 146
+ emprunt	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- commission de souscription & recherche d'investisselment	-	-	-
- achat d'immeubles	-14 414 195	-	-14 414 195
- frais prélevés sur PE	-2 960 269		-2 960 269
- frais d'acquisition (non récup.)	-	-	-
-/+ values de cession		-347 077	-347 077
- divers : travaux	-	-	-
- RAN débiteur	-	-	-
MONTANT RESTANT À INVESTIR[1]	108 036	1 657 069	1 765 105

(1) sans compter du budget de travaux à réaliser.

Tableau de financement de l'exercice

	EXERCICE N	EXERCICE N-1	ÉCART N/N-1
CAPITAUX FIXES			
Fonds de roulement			
Ressources durables	14 212 087	14 677 629	-465 542
Actif immobilisé	12 410 049	14 414 195	-2 004 146
Total	1 802 039	263 435	1 538 604
CAPITAUX CIRCULANTS			
Besoin d'exploitation			
Clients	287 241	99 028	188 213
Autres créances	159 489	11 605	147 883
Total (A)	446 730	110 634	336 096
Ressources d'exploitation			
Fournisseurs	43 130	27 827	15 303
Autres dettes	247 477	64 267	183 209
Total (B)	290 607	92 095	198 512
Besoins en fonds de roulement (A-B)	156 123	18 539	137 584
Excédents en fonds de roulement (B-A)	-	-	-
ÉCART N / N-1	-	-	
SYNTHÈSE			
Fonds de roulement	1 802 039	263 435	1 538 604
Excédents en fonds de roulement	-	-	-
Besoins en fonds de roulement	156 123	18 539	137 584
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	1 645 916	244 896	1 401 020

Provision pour Gros Entretiens (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+1	26 523	-	3 123	-	36 731	-7 085
Dépenses prévisionnelles sur N+2	50 135	-	-63	-	-	50 072
Dépenses prévisionnelles sur N+3	13 733	-	-730	-	-	13 003
Dépenses prévisionnelles sur N+4	2 070	-	-	-	-	2 070
Dépenses prévisionnelles sur N+5	460	-	-	-	-	460
TOTAL	92 921	-	2 330	-	36 731	58 520

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2021



PHOTO NON CONTRACTUELLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Renovalor 1,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Renovalor 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 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 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 ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

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 relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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 2021, 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 50 614 € TTC.

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 facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2021, 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.
- Les frais de recherche foncière et d'investissement.
- Une commission de cession d'actifs au taux maximum de 60% TTI du prix de cession des immeubles.

Au cours de l'exercice 2021, le montant des honoraires versés à la Société Inter Gestion Groupe s'élève à 108 306 TTC au titre des cessions d'immeubles.

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 maitrise 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 2021, aucun honoraire n'a été facturé au titre d'assistance à maitrise 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 2022



PHOTO NON CONTRACTUELLE

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 2021. Durant l'année 2021, le conseil de surveillance s'est réuni trois fois, le 16 mars, 30 mars et le 18 novembre.

Au cours de notre réunion du 29 mars 2022, 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 50 614 €.

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 l'administrateur d'immeuble

Les honoraires versés aux administrateurs d'immeubles se sont élevés 32 024 €.

Valeurs de la part

Au cours de notre séance du 29 mars 2022, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	14 153 567	4 022,04
Valeur de réalisation	15 468 519	4 395,71
Valeur de reconstitution	19 024 214	5 406,14

Dividendes

Les membres du conseil de surveillance ont constaté les distributions suivantes au cours de l'exercice 2021 :

DATE DE DISTRIBUTION	EXPRIMÉ EN EUROS ET PAR PART
juil-22	0€

Les membres du conseil de surveillance ont constaté les acomptes de liquidation suivantes au cours de l'exercice 2021:

DATE DE DISTRIBUTION	EXPRIMÉ EN EUROS ET PAR PART
juil-22	341€

Assemblée générale annuelle

Lors de la réunion du 29 mars 2022, 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 génèrerait un coût de fonctionnement supplémentaire.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 3 mai 2022 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil de surveillance.

Fait à Paris le 03/05/2022

Le Président du conseil de surveillance
Christophe AUDOUX

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2022

Exercice clos le 31 décembre 2021



PHOTO NON CONTRACTUELLE

PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 2021 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 deficit de l'exercice s'élevant à la somme de 31 279 € fera l'objet des affectations suivantes :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2021	-31 279 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	9 692 €
Résultat à affecter au 31/12/2020	-21 587 €
Dividende 2021 (règlement après approbation des comptes en juillet 2022)	0 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	**-21 587 €**

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeur comptable, 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 2021 à :

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	14 153 567	4 022,04
Valeur de réalisation	15 468 519	4 395,71
Valeur de reconstitution	19 024 214	5 406,14

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 2022 à 3 300 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Huitième résolution

L'assemblée générale décide de proroger les mandats des sept membres du conseil de surveillance en fonction jusqu'à la fin des opérations de dissolution de la SCPI et de liquidation de son patrimoine.

Les mandats de Monsieur Christophe Audoux, Monsieur Jacques Houziel, Monsieur Philippe Lochu, la SCI 67 rue Saint Pierre représentée par Monsieur Ludovic Pulka, Madame Sabine Rivet, Madame Danielle Rousseau et Monsieur Cyrille Rousseau, initialement nommés membres du conseil de surveillance pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, sont donc prorogés jusqu'à la fin des opérations de dissolution de la SCPI et de liquidation de son patrimoine.

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 décide de mettre en conformité les conditions de l'opposabilité de la cession de parts sociales à la société conformément à l'article 1690 du Code civil et les conditions d'agrément dans le cadre de la cession directe des parts entre vifs.

En conséquence, l'ARTICLE 10 des statuts 1 – Cession directe entre vifs est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 10

TRANSMISSION DES PARTS

1 – Cession directe entre vifs

La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous signature privée.

Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique.

La cession peut également faire l'objet d'une déclaration de transfert inscrite sur le registre de transfert tenu par la société. Cette déclaration de transfert est signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires, le tout aux frais de l'acheteur.

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de la Société de gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant le nom, et prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément de l'acheteur est considéré comme donné. Si la Société de gestion n'agrée pas l'acheteur proposé elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du vendeur par la société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acheteurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec avis de réception.

À défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre vendeur et acheteur.

Si à l'expiration du délai d'un mois, à compter de la notification du refus l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Tout associé peut demander à la Société de gestion de rechercher un acheteur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment.

Il n'est pas dans les intentions de la société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

(...).»

Le reste de l'ARTICLE 10 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 SUR VALEUR DE MARCHÉ

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI

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

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

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

VALEUR NOMINALE

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

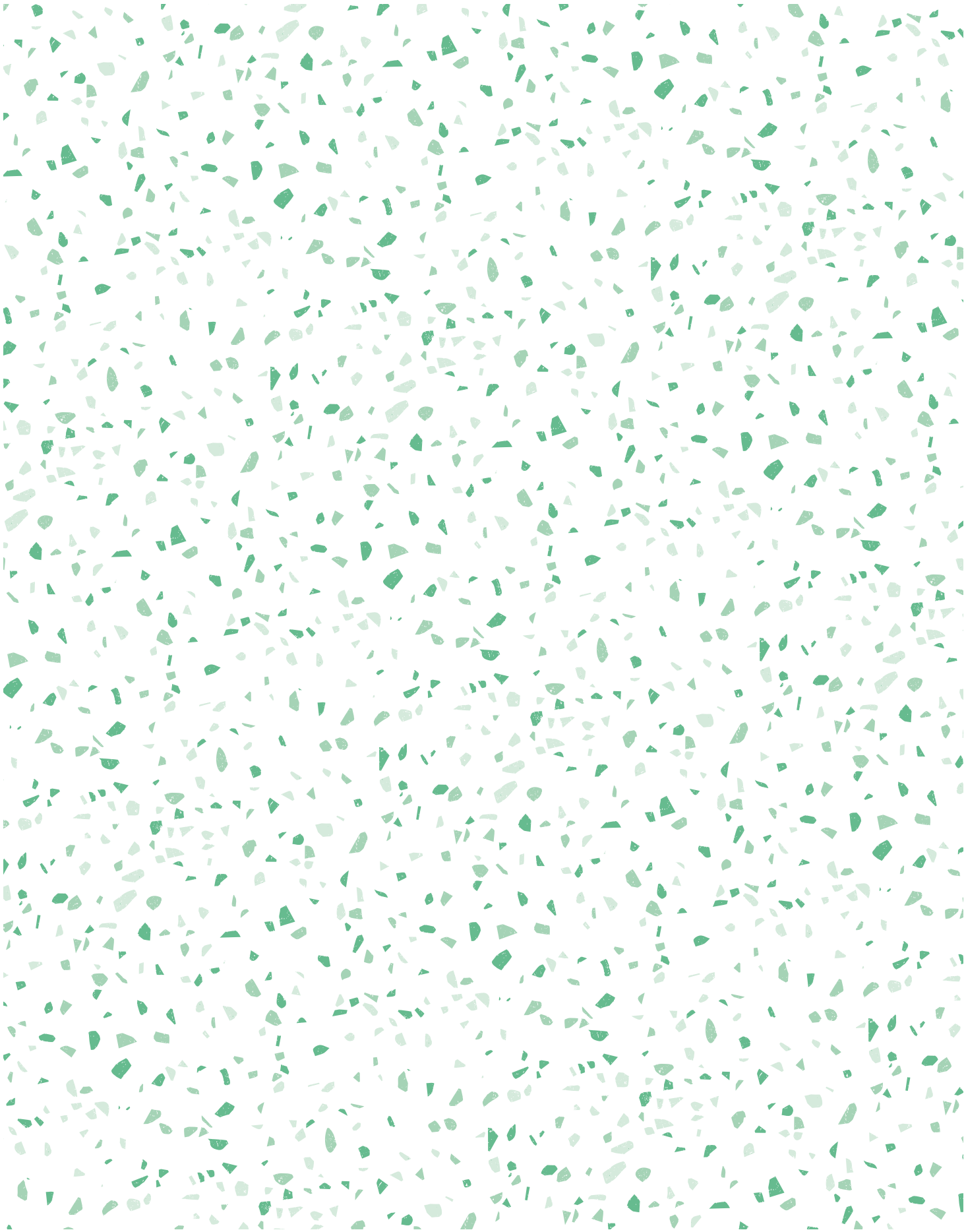
VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

NOTES



Inter Gestion
REIM

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

www.inter-gestion.com
2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 000 68 • Code APE 6420Z • Société de gestion de portefeuille • Agrement AMF N°GP 12000008 du 29 Février 2012.