

# RAPPORT ANNUEL 2017

—  
**Renogreen**



**Inter Gestion**  
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE



PHOTO NON CONTRACTUELLE

# SOMMAIRE

<b>4</b>	<b>Présentation</b>
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
<b>8</b>	<b>Rapport de la Société de gestion</b>
<b>16</b>	<b>Les comptes au 31 décembre 2017</b>
<b>20</b>	<b>Annexes financières</b>
<b>26</b>	<b>Rapport du Commissaire aux comptes</b>
<b>30</b>	<b>Rapport du conseil de surveillance</b>
<b>36</b>	<b>Projets de résolution</b>
<b>39</b>	<b>Glossaire</b>

# PRÉSENTATION



*PHOTO NON CONTRACTUELLE*



SCPI  
RÉSIDENTIEL  
NEUF  
par Inter Gestion



RENOGREEN

## INFORMATIONS

---

### Caractéristiques

---

#### SCPI Renogreen

---

Société Civile faisant offre au public  
2 rue de la Paix - 75002 PARIS  
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53  
RCS Paris 532 762 887  
N° de Visa AMF 11-13 du 17 juin 2011.

### Organe de gestion

---

#### Société de gestion Inter Gestion

---

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 : GBA AUDIT et Finance SA représenté par Monsieur Xavier Lecaron

Suppléant : SEREC Audit – 70 bis 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 ans par l'assemblée générale du 3 juin 2015, soit jusqu'au jour de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### Conseil de surveillance

---

Monsieur Serge Blanc, Monsieur Fabrice Capow, Monsieur Michel Cattin, Monsieur Guillaume Delbecq (président), Madame Marie-Hélène Macquet (secrétaire), Monsieur Michel Morenval, Monsieur Georges Pupier, Monsieur Dominique Sauvage et Monsieur Henri Tiessen (représentant la SCI de l'ASNEE).

Les membres du conseil de surveillance ont été nommés par l'assemblée générale du 3 juin 2015. Le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité au cours de l'assemblée générale ordinaire de 2018 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Lors de sa séance du 17 mars 2017, Monsieur Guillaume Delbecq a été élu en tant que président succédant à cette fonction à Monsieur Pupier.

# Panorama

## Le mot du Président Gilbert Rodriguez

L'immobilier résidentiel a vécu une année 2017 record. Selon l'observatoire Notaires de France, les ventes de biens dans l'ancien ont atteint 958 000 transactions établissant une progression de 10% sur l'année précédente.

Les prix ont progressé de manière contrastée, le phénomène de métropolisation accentuant les disparités géographiques. Si Bordeaux arrive en tête avec une hausse des prix de plus de 16%, sans doute moins excessive qu'il n'y paraît du fait d'un niveau de prix moyen en dessous de 4000 euros/m<sup>2</sup>, sans surprise Paris et l'Ile-de-France, avec des hausses moyennes autour de 6%, demeurent les zones où le déséquilibre de l'offre et de la demande et la tension sur les prix se maintiendront dans le temps long.

Les taux d'intérêt ont amorcé une légère remontée. Cependant tant qu'ils s'inscriront en dessous de la barre des 2%, ils demeureront attractifs et joueront en faveur de l'immobilier.

Face à ce qui représente l'investissement privilégié des français, la politique gouvernementale a affiché sa volonté de flécher l'épargne vers les entreprises en transformant l'impôt sur la fortune en impôt sur la fortune immobilière et en excluant les revenus fonciers du régime forfaitaire de la « flat tax ». Il est à parier que ces mesures fiscales ne feront pas changer fondamentalement les comportements des épargnants.

Les SCPI ont collecté un peu plus de 6 milliards d'euros en 2017, ce niveau passant à 10 milliards lorsqu'on y ajoute les fonds collectés par les OPCVI grand public au travers des contrats d'assurance vie.

La part du lion revient encore et toujours à l'immobilier professionnel.

Et la même interrogation revient chaque année : Les SCPI peuvent-elles jouer un rôle moteur dans le développement de l'immobilier résidentiel ?

Sans doute. Il faudrait pour cela en finir avec une logique fiscale incompatible avec la recherche de l'efficacité. La loi de Finances de décembre 2017 a tout au moins prorogé le dispositif Pinel jusqu'en 2020.

Aussi, plutôt conclure sur une vision optimiste, et considérer que les professionnels de la gestion collective sauront imaginer les produits qui pourront concilier l'épargne de long terme avec les besoins en immobilier résidentiel, et convaincre les pouvoirs publics de leur rôle à jouer.

**L'assemblée générale est l'occasion de participer à la vie de votre SCPI. En cas d'empêchement, nous vous invitons à le faire au moyen du bulletin de vote par correspondance car il vous permet d'exprimer votre opinion sur chaque projet des résolutions soumises au vote des associés.**



SCPI  
RÉSIDENTIEL  
NEUF

par Inter Gestion

RENOGREEN

## CHIFFRES CLÉS

---

**15 216 000 €**

La capitalisation : 15 216 parts x 1 000 €  
(le prix de souscription).

---

**6 immeubles**

Composent le patrimoine  
de la SCPI pour une surface  
totale de 2 731 m<sup>2</sup>.

---

**890,93 €**

La valeur de réalisation  
de la société pour  
une part.

---

**17,40 €**

Le montant par part  
des distributions  
effectuées en 2017.

---

**287**

associés de la SCPI  
au 31 décembre 2017.

---

**45 lots**

d'appartement répartis  
sur le parc.

---

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

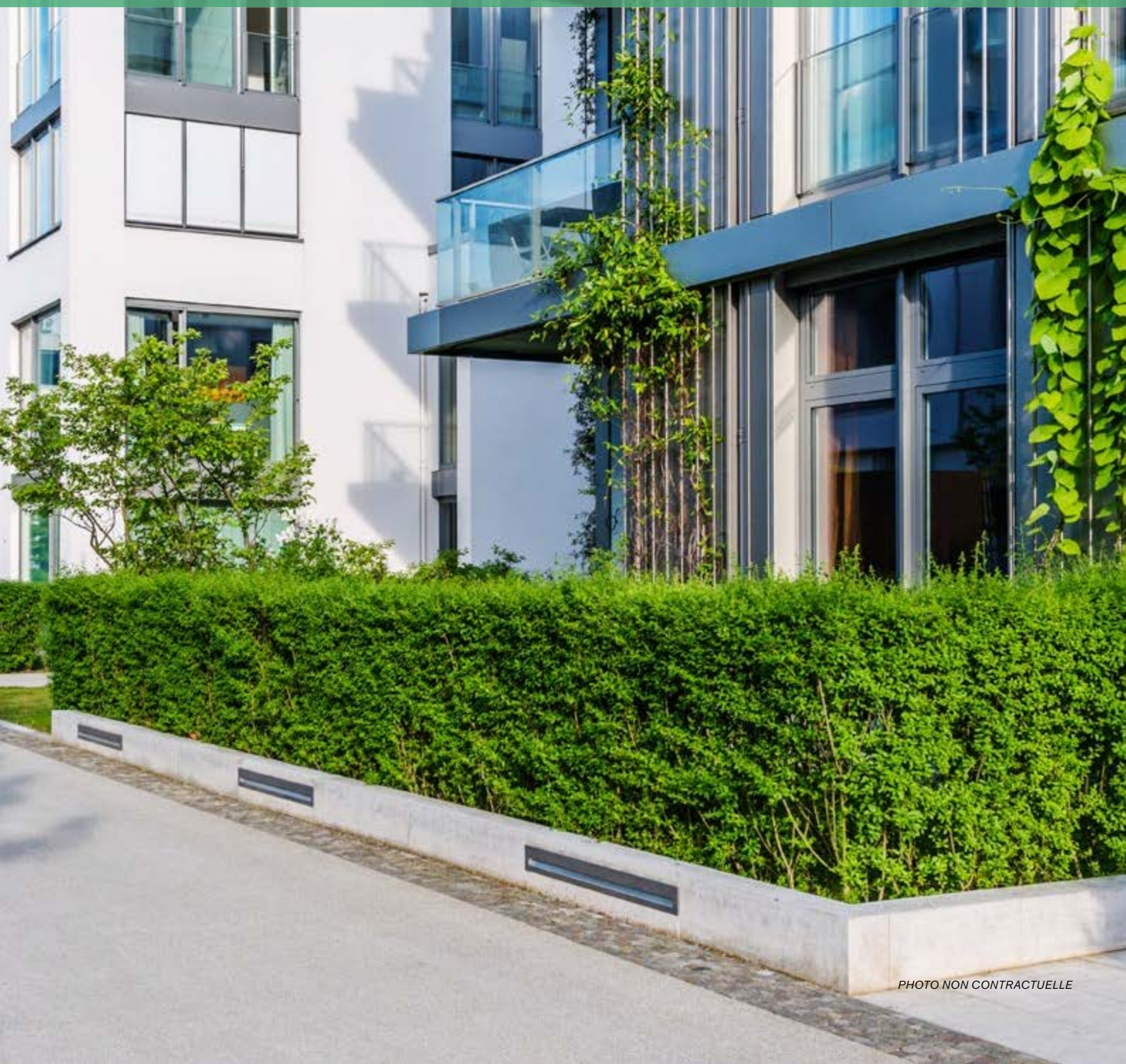


PHOTO NON CONTRACTUELLE



# DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Évolution du capital

Au 31 décembre 2017 le capital de RENOGREEN se répartit entre 287 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<sup>er</sup> janvier 2013.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE <sup>(1)</sup> PRIME INCLUSE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 <sup>(2)</sup>
2010	842 400	989 820	1 053	21		940
2011	5 692 800	7 116 000	7 116	137	1 056 707	1 000
2012	11 484 000	7 239 000	15 408	286	946 900	1 000
2013	11 330 400	-192 000	15 216	276	-	-
2014	12 172 800	-	15 216	287	-	-
2015	12 172 800	-	15 216	287	-	-
2016	12 172 800	-	15 216	287	-	-
2017	12 172 800	-	15 216	287	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>12 172 800</b>	<b>15 152 820</b>	<b>15 216</b>	<b>287</b>	<b>2 003 607*</b>	<b>1 000</b>

(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.

## 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.

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.

## Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN €)
2011	NEANT	-	-	-	-
2012	NEANT	-	-	-	-
2013	NEANT	-	-	-	-
2014	NEANT	-	-	-	-
2015	NEANT	-	-	-	-
2016	NEANT	-	-	-	-
2017	NEANT	-	-	-	-

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Immeubles

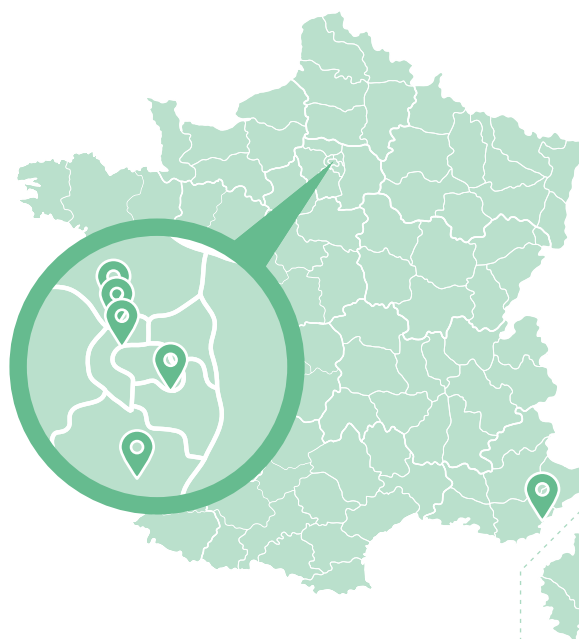
Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2017 :

VILLE	DÉPT.	RÉSIDENCE	ADRESSE	SURFACE EN M2
BRETIGNY-SUR-ORGE	91	Les Villas d'Oz	43, Avenue Lucien Clause	423
ARGENTEUIL	95	Fleur de Lys	60, Boulevard Héloïse	137
VALLAURIS	83	Clos de Léouse	101, Avenue Jean Moulin	476
FRANCONVILLE	95	Les Cerisiers	85 à 85 Ter rue de la Station	782
COURBEVOIE	92	Le Sky	16 Bis, rue de Bezons	381
ALFORTVILLE	94	Alsace Lorraine	1, 3, 5 rue Alsace Lorraine	532
<b>TOTAL</b>				<b>2731</b>

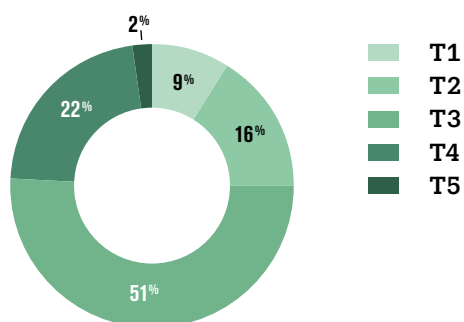
Le patrimoine de la SCPI est entièrement constitué.

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

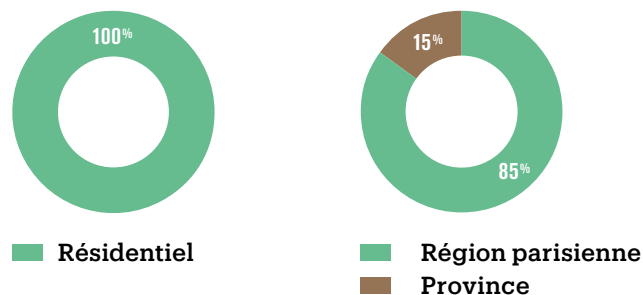
### Répartition géographique du patrimoine



### Répartition du patrimoine par typologie de logements



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



## POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

### Recettes locatives

Au cours de l'année 2017, la SCPI a appelé 460 813 € au titre des loyers contre 383 415 € en 2016, soit une augmentation de 20%. Cette hausse s'explique par l'exploitation complète des actifs du patrimoine durant l'année 2017 dont l'immeuble d'Alfortville.

### 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 32 122 € au titre de l'année 2017 contre 36 053 € TTC en 2016.

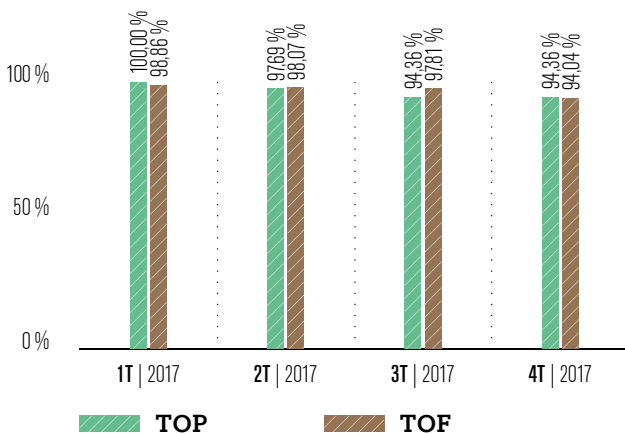
## Indicateurs de performance

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.

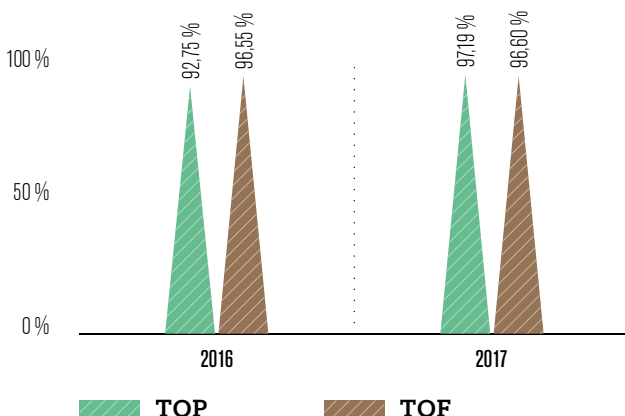
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

### ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2017



Les variations constatées au cours de l'année s'expliquent par les mises en exploitation progressive des immeubles. Notamment la baisse constatée pour les indicateurs sur la fin de l'année trouve son explication dans la mise en location des derniers immeubles constituant le patrimoine de la SCPI.

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL

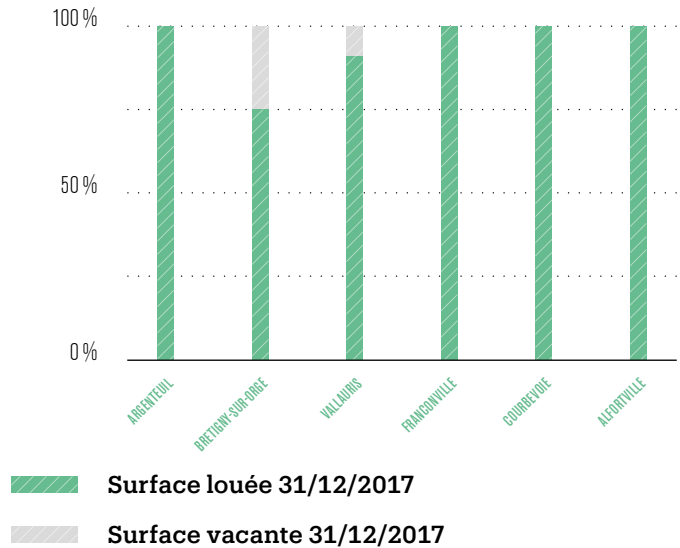


Le TOF annuel est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

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 2017



Tous les logements composant le patrimoine en exploitation de la SCPI sont loués à l'exception de deux logements : un logement à Brétigny sur Orge en travaux, suite à une expulsion du locataire et un logement à Vallauris (entrée nouveau locataire 02 février 2018).

## Contentieux en cours

### CONTENTIEUX LOCATIFS

Les créances des locataires défaillants ont justifié une dotation aux provisions pour créances douteuses de 17 373 € en 2017. Le montant des provisions pour créances douteuses au 31 décembre 2017 s'élève à 25 964 €.

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

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

Autres contentieux : Néant

### CONTENTIEUX FEUILLES DE PRÉSENCE

Un membre du conseil de surveillance, a sollicité et obtenu en sa qualité d'associé par jugement du 11 juillet 2017 la communication des feuilles de présence aux assemblées générales à laquelle la société faisait obstacle au double motif :

- Qu'un membre du conseil de surveillance ne peut obtenir communication des feuilles de présence afin de communiquer avec les associés,
- Que la communication des feuilles de présence peut porter atteinte à la protection des données personnelles des associés.

## 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 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 2017 s'élève à : 28 840 €

## 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<sup>er</sup> mars 2017.

À titre d'information, les dividendes perçus pour l'année 2017 s'élèvent à 13 100 €.

# PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

## Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à 249 971 €, soit 16,42 € par part. L'exercice 2017 fait apparaître un bénéfice comptable de 225 541 € contre 211 142 € en 2016.

## Affectation du résultat

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

Report à nouveau au 31/12/2016	66 457 €
Report à nouveau au 01/01/2017 (PGE inclus)	51 537 €
Bénéfice de l'exercice 2017	225 541 €
Acompte sur dividende 1er trimestre (règlement en avril 2017)	71 515 €
Acompte sur dividende 2ème trimestre (règlement en juillet 2017)	71 515 €
Acompte sur dividende 3ème trimestre (règlement en octobre 2017)	76 080 €
Résultat restant à affecter au 31/12/2017	57 968 €
Acompte sur dividende 4ème trimestre (règlement en janvier 2018)	45 648 €
Reste à affecter par l'assemblée sur le résultat 2017	12 320 €

## 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 mille euros, 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 mille euros, une réduction globale de 130 € et 14,44 € de réduction annuelle par part pendant 9 ans.

ANNÉE DE SOUSCRIPTION	ANNÉE DE DÉFISCALISATION	% RÉDUCTION ANNUELLE	MONTANT RÉDUCTION ANNUELLE POUR UNE PART À 1000 €	MONTANT RÉDUCTION CUMULÉE POUR UNE PART À 1000 €
2011	2011 à 2019	2,44%	24,44 €	220 €
2012	2012 à 2020	1,44%	14,44 €	130 €

## Distribution du résultat au titre de l'exercice 2017

Il est rappelé que le dividende distribué physiquement en janvier 2017 est relatif à la distribution du résultat de l'année 2016.

Au cours de l'année 2017, les associés ont perçu des acomptes à valoir sur dividende relatif à la distribution du résultat de l'année 2017 comme suit :

- Acompte sur dividende du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 (règlement en avril 2017) : 4,7 € par part
- Acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 (règlement en juillet 2017) : 4,7 € par part
- Acompte sur dividende du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 (règlement en octobre 2017) : 5 € par part

Le solde du résultat distribué au titre de l'année 2017 est intervenu en janvier de l'année 2018 à hauteur de 3 € par part.

La Société de gestion a opté pour une politique de distribution prudente qui consiste à limiter le dividende distribué au titre de l'exercice 2017 et à ne verser qu'une fraction du résultat net. La Société de gestion propose d'affecter cette fraction non distribuée au report à nouveau ; elle est destinée à faire face à d'éventuels besoins financiers au cours de l'exercice 2018.

## Perspectives pour les exercices à venir

Les recettes locatives devraient être semblables à celles de 2017, sous réserve toutefois du maintien du taux d'occupation d'une part et du niveau contenu du taux d'impayé d'autre part.

Le montant du dividende distribué au titre du résultat de 2018 devrait être comparable à celui distribué au titre de l'année 2017.

# PRIX DES PARTS

## Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2017, l'estimation du patrimoine immobilier issue des expertises annuelles de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France s'est élevée à 13 110 000 € HD contre 12 980 000 € HD en 2016 (variation 2016/2017 +1,00%).

L'article R214-157-1 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. » Selon une recommandation de l'AMF (recommandation n°95-01) il est précisé que toutefois, « en matière d'acquisition d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, l'expert immobilier devra déterminer une valeur vénale de l'immeuble supposé achevé ». Cette même règle est retenue pour la détermination de la valeur des immeubles à rénover de la SCPI.

**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.

## Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLE	RÉSIDENCE	SURFACE EN M2	PARKING	PRIX DE REVIENT FINAL DES IMMEUBLES AU 31/12/2017	EXPERTISES IMMEUBLES H.D AU 31/12/17
BRETIGNY-SUR-ORGE	Les Villas d'Oz	422	8	1 488 463	1 490 000
COURBEVOIE	Le Sky	344	6	2 376 814	2 400 000
FRANCONVILLE	Les Cerisiers 1	782	12	2 923 563	3 440 000
ARGENTEUIL	Boulevard Héloïse	137	2	484 121	500 000
VALLAURIS	Clos de Léouse	476	9	1 910 660	1 930 000
ALFORTVILLE	rue Alsace Lorraine	532	15	3 371 903	3 350 000
<b>TOTAL</b>		<b>2 693</b>	<b>52</b>	<b>12 555 524</b>	<b>13 110 000</b>

## 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 par l'expert à 6,90%.

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	13 001 933	854,49
Valeur de réalisation	13 556 408	890,93
valeur de reconstitution	16 664 137	1 095,17

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	15 216	-	15 216	-	15 216	-	15 216	-	15 216	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	1,65	49,40	14,35	93,06	25,20	99,10	28,97	99,99	34,99	97,46
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,69	50,60	1,07	6,94	0,23	0,90	0,00	0,01	0,86	2,40
Produits divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,14
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>3,35</b>	<b>100,00</b>	<b>15,42</b>	<b>100,00</b>	<b>25,43</b>	<b>100,00</b>	<b>28,97</b>	<b>100,00</b>	<b>35,90</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES<sup>(1)</sup></b>										
Charges immobilières	0,27	2,55	7,40	48,02	7,10	27,91	10,94	37,77	13,50	37,60
Autres frais de gestion	10,20	97,45	2,62	16,98	3,90	15,33	4,15	14,34	6,67	18,59
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>10,47</b>	<b>100,00</b>	<b>10,02</b>	<b>65,00</b>	<b>10,99</b>	<b>43,24</b>	<b>15,10</b>	<b>52,11</b>	<b>20,17</b>	<b>56,18</b>
<b>Amortissements nets</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour gros entretien	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>10,47</b>	<b>100,00</b>	<b>10,02</b>	<b>65,00</b>	<b>10,99</b>	<b>43,24</b>	<b>15,10</b>	<b>52,11</b>	<b>20,17</b>	<b>56,18</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-2,71</b>	-	<b>5,40</b>	-	<b>14,43</b>	-	<b>13,88</b>	-	<b>14,82</b>	-
Variation report à nouveau	-2,81	-	-2,71	-	5,40	-	14,43	-	13,88	-
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

**Rappel** : Les parts de la SCPI ne font plus l'objet d'une offre au public depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Le prix de souscription s'élevait à 1 000 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE <sup>(1)</sup>	PRIX DE SORTIE <sup>(2)</sup>	RENTABILITÉ BRUTE <sup>(3)</sup>		RENTABILITÉ NETTE <sup>(4)</sup>	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2011	1000	859	0,00%	0,00%	-	-
2012	1000	895	0,00%	0,00%	-	-
2013	1000	877	0,17%	0,19%	-	-
2014	1000	863	1,43%	1,66%	-	-
2015	1000	889	2,52%	2,84%	0,50%	0,56%
2016	1000	888	2,90%	3,26%	1,60%	1,80%
2017	1000	891	3,50%	3,93%	1,74%	1,95%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier. (2) Somme revenant à l'associé en cas de retrait dans le cadre du capital variable. (3) Total des revenus bruts par parts rapportés au prix de celle-ci (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix de celle-ci (en %) ; ce taux de rentabilité ne tient compte que des dividendes distribués et non de l'ensemble du résultat distribuable.

Les dividendes pris en compte pour le calcul de la rentabilité nette sont ceux réglés au titre de l'exercice 2017 et non la distribution physique intervenue au cours de l'année 2017 (le règlement intervenu en janvier 2018 est pris en compte).

## Valeur IFI (anciennement ISF)

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

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

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

**1-** On retiendra comme base de calcul la valeur de réalisation de la SCPI telle qu'elle est définie à l'article L.214-109 du code monétaire et financier : sommation 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 2017 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://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 2017 à 55 002 € 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 Promogere la somme de 6 000 € TTC au titre de la révision comptable.

Les honoraires payés à ACTIGERE en 2017 au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage s'élèvent à 2 309,93 € TTC

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

Le montant des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance s'est élevé pour l'exercice 2017 à 3 600 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2018 à la somme de 3 600 €.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des conseils qui se sont tenus en 2017 pour un montant de 5 557,05 € TTC

## MODIFICATIONS STATUTAIRES

### Modification de l'article 24 des statuts "Communication de documents"

Afin de faciliter la gestion des assemblées, les associés se prononceront en assemblée générale extraordinaire, sur la mise en place d'un système de convocation et vote électronique qui permettra de voter de manière dématérialisée.

### Modification de l'article 27 des statuts "Affectation et répartition des résultats"

L'assemblée générale extraordinaire, optera pour la modification de l'article 27 des statuts « Affectation et répartition des résultats » relatif aux modalités de règlement du dividende. La fréquence des versements de dividende sera alors modifiée. La SCPI RENOGREEN aura pour vocation de distribuer un dividende annuel. Permettant de diminuer les coûts relatifs aux situations comptables intermédiaires.

L'assemblée générale, est par conséquent informée que la distribution relative au résultat arrêté de l'exercice 2018, interviendra après l'assemblée générale de 2019, appelée à statuer sur les comptes de 2018.

# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017





# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Terrains et constructions locatives	12 555 525	13 110 000	12 539 141	12 980 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-28 840	-28 840	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>12 526 685</b>	<b>13 081 160</b>	<b>12 539 141</b>	<b>12 980 000</b>
Immobilisations financières non contrôlées	419 459	419 459	419 459	419 459
<b>TOTAL II</b>	<b>419 459</b>	<b>419 459</b>	<b>419 459</b>	<b>419 459</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
<b>Créances</b>	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	56 761	56 761	33 639	33 639
Autres créances	90 821	90 821	95 315	95 315
Provisions pour dépréciation des créances	-25 963	-25 963	-8 590	-8 590
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	55 473	55 473	93 741	93 741
<b>TOTAL III</b>	<b>177 092</b>	<b>177 092</b>	<b>214 105</b>	<b>214 105</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-38 866	-38 866	-38 258	-38 258
Dettes d'exploitation	-78 182	-78 182	-55 442	-55 442
Dettes diverses	-4 255	-4 255	-8 270	-8 270
<b>TOTAL IV</b>	<b>-121 303</b>	<b>-121 303</b>	<b>-101 970</b>	<b>-101 970</b>
<b>Comptes de régularisation actif &amp; passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	550	550
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>550</b>	<b>550</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>13 001 933</b>	<b>-</b>	<b>13 071 286</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>13 556 408</b>	<b>-</b>	<b>13 512 144</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	12 172 800	-	-	12 172 800
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Prime d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	2 944 215	-	-	2 944 215
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-2 173 050	-	-	-2 173 050
<b>Ecart d'évaluation</b>	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
Report à nouveau	98 771	-32 314	-14 920	51 537
Résultat de l'exercice	211 142	-211 142	225 541	225 541
Acompte sur distribution	-182 592	182 592	-219 110	-219 110
<b>Dividendes</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>13 071 286</b>	<b>-60 864</b>	<b>-8 489</b>	<b>13 001 933</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES</b>	-	-	-	-
Produits de l'activité immobilière	-	-	-	-
Loyers	460 813	-	383 415	-
Charges facturées	71 591	-	57 407	-
Produits annexes	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits immobiliers</b>	-	<b>532 404</b>	-	<b>440 822</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-	-	-	-
Charges ayant leur contrepartie en produits	90 442	-	76 599	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 813	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	13 920	-	-	-
Autres charges immobilières	88 753	-	89 905	-
<b>TOTAL II : charges immobilières</b>	-	<b>201 918</b>	-	<b>166 504</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II</b>	-	<b>330 486</b>	-	<b>274 318</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	-	-	-
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	820	-	-	-
Autres produits	25	-	-	-
<b>TOTAL I : produits d'exploitation</b>	-	<b>845</b>	-	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	-	-	-	-
Commissions de la Société de gestion	55 002	-	14 400	-
Diverses charges d'exploitation	34 090	-	28 926	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	17 373	-	-	-
Autres charges	11 995	-	19 887	-
<b>TOTAL II : charges d'exploitation</b>	-	<b>118 460</b>	-	<b>63 213</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II</b>	-	<b>-117 615</b>	-	<b>-63 213</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	-	-	-	-
Produits financiers	13 100	-	36	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits financiers</b>	-	<b>13 100</b>	-	<b>36</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL II : charges financières</b>	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I - II</b>	-	<b>13 100</b>	-	<b>36</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits exceptionnels</b>	-	-	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	<b>422</b>	-	-
Charges exceptionnelles	422	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	-
<b>TOTAL II : charges exceptionnelles</b>	-	<b>422</b>	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II</b>	-	<b>-422</b>	-	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	-	<b>225 541</b>	-	<b>211 141</b>

# ANNEXES FINANCIÈRES

---

L'annexe ci-contre est la dernière partie des documents de synthèse exigés par la loi du 30 avril 1983, dont le décret d'application est paru en février 1985, et présenté conformément à l'arrêté du 14 décembre 1999, applicable à partir des comptes de l'exercice 2000.

## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2017 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptable N° 2016-03 du 15 AVRIL 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce dernier a apporté les modifications et précisions suivantes :

Le principe de la Provision pour Grosses Réparations a été supprimé et remplacé au profit d'une provision pour gros entretien. L'impact du changement déterminé à l'ouverture, est imputé en «Report à nouveau» dès l'ouverture de l'exercice.

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 ces 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 à comptabiliser en charges financières.

### 2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : NEANT
- À la méthode du coût historique : NEANT

### 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 : l'article 141-22 et l'article 141-23, le principe de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) a été supprimé et remplacé au profit d'une nouvelle provision pour gros entretien (PGE).

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

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2017 s'élève à : 28 840 €  
L'impact sur le Report à Nouveau (RAN) au 01/01/2017 est de : -14 920 €

### 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 constatations, 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 20 716 € conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

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

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

- Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.
- Pour l'exercice clos, aucune dépréciation n'a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

### 9. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE nommé 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 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

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 2017 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 publié 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 2017 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 13 110 000 €.

### 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<sup>er</sup> mars 2017. Le prix de la part au 31/12/2017 est de 1 056 € soit une évolution de 1,54%.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Terrains et constructions locatives</b>	-	-	-	-
Habitations	12 555 525	13 110 000	12 539 141	12 980 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>12 555 525</b>	<b>13 110 000</b>	<b>12 539 141</b>	<b>12 980 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 555 526</b>	<b>13 110 000</b>	<b>12 539 141</b>	<b>12 980 000</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉES	N° ORDRE	IMMEUBLES ADRESSE	TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			TRAVAUX IMMOBILISÉ			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2017
			VALEUR D'ACHAT 1	ACQUISITIONS 2017 2	TOTAL AU 31/12/17 3 = 1+2	TRAVAUX AU 31/12/16 4	DÉPENSES 2017 5	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/17 6 = 4+5	
<b>A. Immeubles restaurés</b>									
2012	1	Lot 22/42 Courbevoie	796 050	-	796 050	88 450	-	88 450	884 500
2012	2	Lot 55/11/78/12 Courbevoie	1 270 080	-	1 270 080	159 236	-	159 236	1 429 316
2012	3	Les Cerisiers Franconville Vebo	1 042 963	-	1 042 963	20 520	-	20 520	1 063 483
2012	4	Bretigny Sur Orge	1 456 013	-	1 456 013	32 450	-	32 450	1 488 463
2013	5	Bd Heloise Argenteuil	467 772	-	467 772	16 349	-	16 349	484 121
2013	6	rue De La Station Franconville Veb2	1 822 880	-	1 822 880	37 200	-	37 200	1 860 080
2013	7	Le Clos De Leouse Vallauris	1 884 000	-	1 884 000	26 660	-	26 660	1 910 660
2015	9	Parking Courbevoie	62 998	-	62 998	-	-	-	62 998
2014	8	1/5 Alsace Lorraine Alforville	1 350 000	-	1 350 000	2 005 519	16 384	2 021 903	3 371 903
<b>TOTAL I</b>			<b>10 152 755</b>	<b>-</b>	<b>10 152 755</b>	<b>2 386 384</b>	<b>16 384</b>	<b>2 402 768</b>	<b>12 555 525</b>
<b>B. Immeubles en cours de construction</b>									
<b>TOTAL II</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C. Versements sur compromis d'achat</b>									
<b>TOTAL III</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III)</b>			<b>10 152 755</b>	<b>-</b>	<b>10 152 755</b>	<b>2 386 384</b>	<b>16 384</b>	<b>2 402 768</b>	<b>12 555 525</b>

## Bilan actif

	EXERCICE 2017			EXERCICE 2016
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Frais de constitution	1 269	-1 269	-	-
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVE ET AUTRES</b>				
Immobilisations corporelles	12 555 525	-	12 555 525	12 539 141
Travaux en cours	-	-	-	-
Immobilisation financière	419 459	-	419 459	419 459
<b>TOTAL I</b>	<b>12 976 253</b>	<b>-1 269</b>	<b>12 974 984</b>	<b>12 958 600</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>147 582</b>	<b>-</b>	<b>121 619</b>	<b>120 364</b>
Locataires	56 761	-25 963	30 798	25 049
Débiteurs divers	90 821	-	90 821	95 315
<b>Disponibilités</b>	<b>55 473</b>	<b>-</b>	<b>55 473</b>	<b>93 741</b>
Banque	55 473	-	55 473	93 741
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	0	-	-	550
<b>TOTAL II</b>	<b>203 055</b>	<b>-25 963</b>	<b>177 092</b>	<b>214 655</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>13 179 308</b>	<b>-27 232</b>	<b>13 152 076</b>	<b>13 173 256</b>

## Bilan passif

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016
	BRUT	NET	NET
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>Capital</b>	<b>-</b>	<b>12 172 800</b>	<b>12 172 800</b>
Capital souscrit	12 172 800	-	-
<b>Primes d'émission</b>	<b>-</b>	<b>771 165</b>	<b>771 165</b>
Prime d'émission	2 944 215	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-2 173 050	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>-</b>	<b>51 537</b>	<b>98 771</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>6 431</b>	<b>28 550</b>
Résultat de l'exercice	225 541	-	-
Acompte sur dividende	-219 110	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>13 001 933</b>	<b>13 001 933</b>	<b>13 071 286</b>
<b>PROVISIONS</b>			
Provisions pour grosses réparations	28 840	28 840	-
<b>TOTAL II</b>	<b>28 840</b>	<b>28 840</b>	<b>-</b>
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>78 182</b>	<b>55 442</b>
Fournisseurs	78 182	-	-
<b>Dettes diverses</b>	<b>43 121</b>	<b>43 121</b>	<b>46 528</b>
associés	0	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>121 303</b>	<b>121 303</b>	<b>101 970</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>			
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>13 152 076</b>	<b>13 152 076</b>	<b>13 173 256</b>

## État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
<b>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</b>	
Montant au 31/12/2016	0
Montant au 31/12/2017	14 920
Dotation 2017	13 920
Reprises 2017	0
Montant au 31/12/2017	28 840
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	
Montant au 31/12/2016	0
Dotation 2017	0
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	0
<b>LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES</b>	
Montant au 31/12/2016	8 591
Dotation 2017	17 373
Reprises 2017	0
Montant au 31/12/2017	25 964
<b>CHARGES À REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 31/12/2016	0
Dotation 2017	0
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	0
<b>PROVISIONS POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS</b>	
Montant au 31/12/2016	NEANT
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	NEANT
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>	
Montant au 31/12/2016	NEANT
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	NEANT

## Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/16	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/17
<b>Fonds collectés</b>	<b>15 152 820</b>	-	<b>15 152 820</b>
RAN (report à Nouveau)	98 771	-47 234	51 537
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- commission de souscription	-2 079 085	-16 384	-2 079 085
- achat d'immeubles et travaux immobilisé	-12 539 140	-	-12 555 525
- achat immobilisations financières	-419 459	-	-419 459
- frais d'acquisition (non récup.)	-168 174	-	-168 174
- sommes restant à investir	45 733	-63 618	-17 886



## Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2017	2016	RESSOURCES	2017	2016
Perte de l'exercice <sup>(1)</sup>	-	-	Bénéfice de l'exercice	225 541	211 142
Charges à répartir sur plusieurs exercices <sup>(2)</sup>	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	28 840	-
PGE imputée sur RAN	14 920		Augmentation de :	-	-
Immobilisations en cours	16 384	457 858	Capital (prime d'émission comprise)	-	-
Dividendes	279 974	220 632	Plus values	-	-
			Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	-	-
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>311 279</b>	<b>678 491</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>254 381</b>	<b>211 142</b>
Augmentation du fond de roulement	-	-	Diminution du fond de roulement	56 898	467 349
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>311 279</b>	<b>678 491</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>311 279</b>	<b>678 491</b>

(1) À l'exclusion des résultats sur cessions d'éléments d'actif.  
(2) Montant brut transféré au cours de l'exercice.

	2017	2016
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	18 334	30 501
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	705	5 566
Valeurs disponibles au début de l'exercice	93 741	525 022
<b>Disponible à la fin de l'exercice</b>	<b>55 473</b>	<b>93 741</b>
Augmentation ou diminution du fond de roulement	56 898	-467 349

## Provisions pour gros entretien

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépense prévisionnelles sur N+1	0	-	200	-	-	200
Dépense prévisionnelles sur N+2	800	-	200	-	-	1 000
Dépense prévisionnelles sur N+3	600	-	4 507	-	-	5 107
Dépense prévisionnelles sur N+4	9 013	-	4 507	-	-	13 520
Dépense prévisionnelles sur N+5	4 507	-	4 507	-	-	9 014
<b>TOTAL</b>	<b>14 920</b>	<b>-</b>	<b>13 920</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28 840</b>

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—  
Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux associés,

### 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 SCPI RENOGREEN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 SCPI à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif aux provisions pour gros entretien.

### 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

### 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- Le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- Le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

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.

### Vérification 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 la loi.

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 de la Société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

### Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise 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 et applicables aux SCPI 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 SCPI 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 SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

### 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 SCPI.

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 27 mars 2018

Le Commissaire aux comptes  
GBA Audit & Finance  
Représenté par **Xavier Lecaron**

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

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

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, selon les termes du texte précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

## 1. Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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.214-76 du Code monétaire et financier.

## 2. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

### 2.1. Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

#### 2.1.1. Avec la Société INTER GESTION

Prestations d'administration et de gestion du patrimoine

Pour l'administration de la société et la gestion du patrimoine, la Société de gestion perçoit, à l'issue du 5<sup>ème</sup> exercice clôturé, une commission de gestion fixée à 8,40% TTI et 2% hors taxes des produits locatifs encaissés.

Sur l'exercice 2017, les honoraires de gestion facturés par la Société de gestion INTER GESTION s'élèvent à 55.002 € TTC.

#### 2.1.2. Avec la Société PROMOGERE

##### Prestations comptables

La Société PROMOGERE assure la révision des comptes et la préparation des comptes annuels.

Sur l'exercice 2017, les honoraires facturés par la Société PROMOGERE s'élèvent à 6.000 € TTC.

#### 2.1.3. Avec la Société ACTIGERE

##### Prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage

La Société ACTIGERE assure pour votre société des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Au titre de l'exercice 2017, les honoraires réglés à la Société ACTIGERE s'élèvent à 2.310 € TTC.

## 2.2. Conventions sans exécution au cours de l'exercice écoulé

### 2.2.1. Avec la Société INTER GESTION

#### Prestations de gestion de trésorerie

Pour les frais de gestion de trésorerie en attente des investissements et des fonds destinés au financement des travaux, la Société de gestion perçoit une commission de 14,4% TTI des produits financiers nets.

Sur l'exercice 2017, aucune commission n'a été facturée à ce titre.

#### Commission de cession de parts

En cas de cession de parts, la Société de gestion perçoit une commission de cession :

Si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion : une commission de cession de 7,08% TTI calculée sur le prix d'exécution ;

Si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion : une commission forfaitaire de 240 € TTI.

Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2017.

Fait à Paris, le 27 mars 2018

Le Commissaire aux comptes  
GBA Audit & Finance  
Représenté par **Xavier Lecaron**

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale du 13 juin 2018



# OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2017 APPELLE LES OBSERVATIONS SUIVANTES :

### 1. Autorisation préalable du conseil de surveillance

Suivant les recommandations du conseil de surveillance, les associés ont fait obstacle à la refonte de l'article 18 des statuts présentée par la Société de gestion lors de l'assemblée générale tenue le 27 juillet 2017.

Ils ont en revanche adopté les modifications proposées par un groupe d'associés réuni par le conseil de surveillance bien que ces modifications n'aient pas reçu l'agrément de la Société de gestion qui, notamment, a souligné la non-conformité aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers des pouvoirs d'autorisation préalable que le conseil de surveillance s'était attribué.

Tel a également été l'avis de l'Autorité des marchés financiers.

S'agissant de la prorogation des engagements de location des immeubles comme de la liquidation de la société que le conseil de surveillance entendait subordonner à son autorisation préalable, l'Autorité des marchés financiers a considéré que de telles décisions, impliquant la cession ou la conservation des actifs immobiliers, étaient l'une et l'autre constitutives d'un acte de gestion et à ce titre ne faisait pas partie des attributions du conseil de surveillance (lettre du 9 mars 2018 à Monsieur Gilbert Rodriguez, Président).

Force est de constater que le conseil de surveillance, outrepassant sa fonction règlementaire, a induit les associés en erreur en leur faisant adopter des dispositions irrégulières.

Celles-ci demeureront sans effet.

### 2. Rendement financier

Nous vous invitons donc à faire preuve de vigilance à l'égard des informations et des consignes de vote qui vous sont adressées par le conseil de surveillance lequel, à la différence de la Société de gestion, n'est aucunement tenu de fournir aux associés des informations présentant un contenu exact, clair et non trompeur.

À titre d'exemple vous observerez que le conseil de surveillance, pour mieux se plaindre de la faiblesse supposée du rendement financier du placement, lequel, mesuré par le rapport du dividende versé au prix de la part, atteint 1,74% en 2017, n'hésite pas à comparer ce dernier à la rentabilité brute prévisionnelle des actifs immobiliers.

Obtenue en rapportant le montant des recettes brutes locatives attendues au prix de revient des investissements immobiliers, celle-ci aurait été estimée entre 3 et 3,50%.

Ainsi, en comparant des données qui ne sont pas comparables, le conseil de surveillance diffuse faussement une image négative du produit.

Il est à noter que le rendement locatif brut potentiel du patrimoine immobilier s'établit à 3,63% en 2017 (3,51% sur la base des loyers appelés) : il serait donc supérieur à la prévision initiale évoquée par le conseil de surveillance...

### 3. Honoraires du gérant d'immeubles

Dans le même ordre d'idée on relèvera l'affirmation selon laquelle les honoraires du gérant d'immeubles AMMONITIA devraient être pris en charge par la Société de gestion et non par la SCPI.

Le conseil de surveillance persiste à justifier cette affirmation par la mention figurant au premier alinéa de l'article 17 des statuts selon laquelle la Société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux.

Ce faisant, il prive de toute portée le second alinéa du même article duquel il résulte que les honoraires des syndics et gérants d'immeubles sont supportés par la SCPI.

Il est permis de mettre en doute, du point de vue de la simple logique, la cohérence d'une telle analyse dont on conçoit mal qu'elle puisse prospérer en dehors du cercle restreint des membres du conseil de surveillance.

Mentionnons également la résolution adoptée par les associés lors de l'assemblée générale tenue le 27 juillet 2017 qui précise que la commission perçue par la Société de gestion couvre, à concurrence de 2,40% des produits locatifs encaissés, la gestion des biens sociaux : les honoraires du gérant d'immeubles en sont de toute évidence exclus.

### 4. Communication du conseil de surveillance

Nous appelons enfin l'attention sur la modification apportée aux statuts de la société pour permettre au conseil de surveillance d'établir, chaque fois qu'il le juge nécessaire, un rapport qui est envoyé à tous les associés.

Pourtant le code monétaire et financier, dont les dispositions (article L 214-99) sont d'interprétation stricte, de même que le règlement général de l'Autorité des marchés financiers ne prévoient aucune autre forme de communication du conseil de surveillance avec les associés que le rapport sur la gestion de la société que celui-ci présente à l'assemblée ordinaire et l'avis qu'il émet sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion à l'approbation des associés.

C'est pourquoi la Société de gestion n'a donné aucune suite à la remise d'une communication aux associés, sauf à considérer cette dernière comme partie intégrante du rapport sur la gestion présenté par le conseil de surveillance à l'assemblée ordinaire.

C'est également la raison pour laquelle la Société de gestion a subordonné la remise aux membres du conseil de surveillance des feuilles de présence aux réunions de l'assemblée à la condition qu'ils s'engagent à ne pas exploiter les données personnelles qu'elles contiennent pour communiquer avec les associés.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2017

Mesdames, messieurs,

Le conseil a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2017.

Avant d'évoquer la vie de notre SCPI, il nous paraît primordial de faire un rappel sur ce qui a été décidé l'année dernière suite aux assemblées.

## 1. Les assemblées générales de l'année dernière

Les associés, réunis en assemblée générale extraordinaire en juillet 2017 ont largement approuvé les modifications statutaires que plusieurs associés de la SCPI avaient présentées. Ils ont par ailleurs rejeté celles que la Société de gestion entendait faire adopter alors même qu'elles n'étaient pas toutes favorables aux intérêts des épargnants que nous sommes.

Cela démontre, s'il en était besoin, que les associés de toute SCPI détiennent, s'ils s'unissent, un réel droit de regard sur la gestion de leur propre épargne et peuvent utilement prendre des décisions afin de le préserver.

## 2. Condamnation de la Société de gestion

Vous avez pu lire en page 14 « Action en référé par un associé : délivrance feuilles de présence » que la justice a donné raison à des associés qui souhaitaient obtenir, en totale conformité avec la loi, la copie des feuilles de présence aux assemblées.

Pendant des mois, la Société de gestion avait refusé de donner une suite favorable et sans condition – la loi n'en impose aucune – à leur légitime demande. Rappelons, si besoin, qu'une SCPI est avant tout une société civile. Une « société de citoyens » qui ont parfaitement le droit de se connaître les uns les autres. La loi a précisément défini ce droit qui est celui de chacun des 287 associés de RENOGREEN. Inter Gestion, en dépit de nombreuses décisions de justice condamnant plusieurs autres Sociétés de gestion de SCPI il y a quelques années, avait notamment tenté de se justifier devant le Tribunal de Grande Instance en prétendant protéger les données personnelles des associés. Une objection que le juge a balayée en rappelant la loi.

Citons un extrait de l'ordonnance de référé du TGI de Paris, rendue le 11 juillet 2017 : « Les demandeurs agissent en qualité d'associés des SCPI défenderesses et bénéficient donc en cette qualité de la plénitude de ce droit, la loi n'ajoutant aucune condition particulière à l'exercice à ce droit à l'information, ni restriction découlant d'une supposée intention malveillante dans leur utilisation.

L'existence du droit des associés à être destinataires de ces informations n'est dès lors pas sérieusement contestable ».

D'ailleurs, est-il besoin de préciser que ces « données personnelles » sont strictement limitées aux nom et prénom, adresse postale et nombre de parts ? Rien de confidentiel, par conséquent.

Il est à noter que c'est la SCPI – nous-mêmes, par conséquent – qui a été conduite à déboursier une partie des frais de justice : c'est pourquoi leur remboursement par Inter Gestion serait légitime.

## 3. L'état du patrimoine immobilier

L'ensemble des données vous étant fourni dans les premières pages du rapport de la Société de gestion, il nous paraît inutile de les reprendre dans leur intégralité dans notre propre rapport. Nous rappellerons toutefois pour mémoire que nous sommes 287 associés, que le capital de la société est composé de 15 216 parts pour un montant souscrit de 15 216 000 €.

Le patrimoine de notre SCPI Scellier est, avec 6 adresses, entièrement constitué, le site d'Alfortville ayant été le dernier livré. L'année dernière, nous vous indiquions avoir eu l'occasion de visiter cet immeuble de logements dont nous sommes collectivement propriétaires lors d'un conseil de surveillance planifié. Cet immeuble qui devait être la « signature » de la SCPI (opération menée par la maison-mère d'Inter Gestion, Promogere et ses filiales), nous semblait très décevant autant dans sa vision d'ensemble, au premier regard, que dans ses finitions, avec des prestations d'entrée de gamme et avec un parking qui suscitait déjà beaucoup d'interrogations eu égard aux conditions dans lesquelles il avait été livré à la SCPI. Compte tenu de cette situation, le conseil de surveillance avait demandé à la Société de gestion qu'une expertise sur site soit effectuée afin que la valeur d'expertise soit la plus juste possible, cela lui avait été malheureusement refusé, de même que sa proposition de mettre à disposition un expert dans ce domaine, relation dont nous pouvions alors faire bénéficier gracieusement la SCPI.

Dernièrement, les conclusions du bureau de contrôle SOCOTEC ont mis en évidence l'obligation d'installer sur l'immeuble un équipement de sécurité spécifique. La nécessité de réaliser cet équipement n'avait initialement été prise en compte ni par l'architecte de l'immeuble, ni par l'assistant à maître d'ouvrage (société Actigère, filiale d'Inter Gestion), et n'a pas pu, pour cette raison, être budgété. Le coût de cette réalisation a été estimé à 30.000 €. Lors d'une précédente réunion, votre conseil de surveillance avait formulé une demande de recherche de responsabilité des intervenants concernés. Cette solution avait alors été considérée comme non envisageable. Nous avons, par ailleurs, obtenu communication d'une valeur d'expertise sur site et non « sur papier » concernant cet actif. Sa valeur, bien qu'en légère baisse par rapport à sa valeur de revient nous rassure un peu. En effet, comme précédemment rappelé, les prestations très basiques de cet immeuble, bien en deçà de ce qui était attendu, et le fait que le parking ne soit toujours pas rénové, donnant une image peu flatteuse, faisait craindre une valorisation encore plus dégradée.

Ceci dit, cette légère baisse par rapport au prix de revient, alors que le marché immobilier, très bien orienté à la hausse depuis 18 mois sur l'Île de France, confirme, hélas, ce que nous avons déjà fait



savoir à la Société de Gestion : le prix d'achat et surtout les travaux (plusieurs fois revus en terme de budget et de suivi par différents intervenants), ont porté le prix de revient de cette opération à un niveau trop élevé, supérieur à celui du marché.

Concernant l'immeuble de Brétigny-sur-Orge, le sinistre constitué par des détériorations importantes sur l'un des appartements n'étant couvert par aucun contrat d'assurance ad hoc, celui-ci devrait générer un coût non indemnisé de l'ordre de 22 000 €.

#### 4. La gestion du patrimoine

Comme le précise la Société de gestion, les loyers appelés en 2017 se sont élevés à 460 813 € contre 383 415 € en 2016 et 330 501 € en 2015. Cette augmentation est consécutive à la mise en exploitation de l'ensemble des immeubles.

Les provisions pour contentieux ont représenté 17 373 € en 2017 contre 6 277 € en 2016. La Société de gestion nous a expliqué quelle était sa politique en matière de provisions pour loyers et charges impayés.

#### 5. Politique de dividende

Au titre de l'exercice 2017, pour chaque part, nous avons perçu 3 acomptes, 2 de 4,70 € en avril puis en juillet et un de 5 € en octobre 2017, le solde, de 3 €, nous ayant été versé en janvier de cette année. Le taux de rendement par rapport au prix de la part est de 1,74% (versus 1,6% en 2016). Ceci alors que l'exploitation du patrimoine est désormais sur une année pleine et que la SCPI bénéficie de la jouissance à compter depuis mars 2017 des dividendes relatifs au placement de l'excédent structurel de trésorerie disponible en parts de SCPI CRISTAL RENTE. A noter que votre conseil de surveillance n'a toujours pas reçu de réponse écrite de la part d'Inter Gestion à sa question concernant l'éventuel conflit d'intérêts occasionné par cet investissement, question qu'il a formulée lors du conseil de surveillance de 09/2016. Pour rappel également, votre conseil avait formulé une demande d'exemption totale de frais de souscription et la non perception d'honoraires de gestion sur les produits de la SCPI Cristal Rente, SCPI « maison » d'Inter Gestion ce qui avait été refusé par cette dernière. Votre conseil regrette encore et toujours cette fin de non-recevoir alors que la rentabilité de notre SCPI RENOGREEN n'est pas à la hauteur des attentes de ses associés.

Bien qu'une très légère augmentation soit constatée d'une année à l'autre, la rentabilité affichée reste néanmoins très sensiblement inférieure à la rentabilité prévisionnelle initiale, de l'ordre de 3 à 3,50 %. Nous ne sommes pas sans en méconnaître les raisons principales, parmi lesquelles la facturation à votre SCPI des honoraires de l'administrateur de biens, pour un montant supérieur à 30 000 €. Selon nous, et conformément aux usages de Place, cette facturation devrait être prise en charge par la Société de Gestion au titre de sa commission de gestion, correspondant à 10,80 % TTC des produits locatifs HT encaissés. A ce jour, la Société de Gestion se refuse toujours d'intégrer cette facturation dans ses propres comptes.

Nous nous sommes déjà interrogés par le passé sur la conformité d'une possible double perception de frais. Deux des textes qui régissent notre SCPI, les statuts et la Note d'information, ne paraissent pas coordonnés. En principe, la Note d'information qui a reçu le visa de l'AMF explicite les statuts sans en modifier ni la lettre ni la portée. Inter Gestion devrait distinguer clairement ce qui, dans ce total d'honoraires, relève de la mise en location et relocation des appartements, de ce qui concerne la gestion au jour le jour des immeubles qui, selon nous, relève de la Société de gestion elle-même. En effet, la Société de gestion perçoit, selon les statuts, une commission de gestion qui est supposée couvrir « la gestion des biens sociaux » ce qui inclut, à nos yeux, la commission sur les loyers versées à Ammonitia au titre de la gestion immobilière courante, au jour le jour.

#### 6. Le marché des parts et la valeur de réalisation

Rappelons qu'en achetant des parts de RENOGREEN, SCPI fiscale « Scellier », nous avons souscrit un engagement de conservation des parts, la cession des parts avant le terme entraînant sauf exception la reprise des réductions d'impôts accordées. Aucune part n'a été cédée sur le marché secondaire en 2017. Il convient de relever qu'aucun ordre de vente n'a été enregistré dans le registre au cours de l'exercice 2017 ; par conséquent, aucune part n'était en attente de cession au 31 décembre 2017. C'est une situation parfaitement normale car la liquidité du placement en parts de SCPI fiscales est très limitée, l'avantage fiscal n'étant pas transmissible. Les Sociétés de gestion de SCPI sont tenues de faire expertiser le patrimoine de celles-ci afin de déterminer à la fin de chaque exercice une valeur de réalisation et une valeur de reconstitution. A l'occasion de chaque assemblée générale annuelle, il est demandé aux associés de prendre acte de ces deux valeurs et d'approuver la valeur comptable. La valeur comptable est de 854,49 € (versus 859,05 € en 2016) pour une part ; la nouvelle valeur de réalisation de la société s'élève à 890,93 € (versus 888,02 € en 2016) pour une part.

#### 7. Le refus d'exécuter une disposition statutaire et une décision d'assemblée générale

Nous rappelons les dispositions adoptées l'année dernière :

D'une part, l'article 18.1 des statuts : « Chaque fois qu'il le juge nécessaire, il établit un rapport qui est envoyé à tous les associés. A cette fin, le conseil de surveillance dispose d'un budget de communication annuel, dans la limite d'un montant fixé par l'assemblée générale ordinaire pour la période courant jusqu'à l'assemblée générale ordinaire suivante. En fin de période, la fraction non utilisée du budget relatif à la période écoulée n'est pas reportée. Un nouveau budget peut être décidé dans les conditions ci-dessus. »

D'autre part la résolution numéro 13 : « l'assemblée générale décide, dans le cadre des dispositions de l'article 18.1 des statuts, d'allouer au conseil de surveillance un budget de communication de 2 000 € (deux mille euros) pour la période courant de la date d'approbation de la présente résolution à la date de la prochaine assemblée générale ordinaire. »

Fort d'une approbation par décision majoritaire de ces sages résolutions, en mars 2018, le conseil de surveillance a remis à

la Société de gestion le texte d'une communication destinée aux associés.

Comme vous avez pu le constater, vous n'avez jamais reçu cette lettre, pour la bonne et simple raison qu'Inter Gestion a finalement refusé de vous l'envoyer. C'est pourquoi, nous l'adjoignons au présent rapport en annexe. Nous avons tenu à vous la présenter car vous y trouverez, certes a posteriori, des précisions sur nos AG et des éclaircissements sur divers sujets abordés dans le présent rapport. Vous pourrez ainsi prendre acte de notre constance dans la sauvegarde et la défense de nos coassociés.

Nous espérons que nous n'aurons pas à déplorer cette année les méthodes utilisées l'an passé par la Société de Gestion, qui avaient consisté à truffier notre rapport de commentaires personnels, le rendant quasiment illisible. L'année précédente certains paragraphes avaient été censurés, vous privant ainsi, de fait, d'informations utiles et nécessaires pour éclairer votre choix.

## 8. Avis du conseil de surveillance sur les projets de résolutions

En conclusion, nous ne pouvons que constater pour notre SCPI RENOGREEN une rentabilité très sensiblement inférieure à la rentabilité prévisionnelle initiale.

Pour ce qui est des résolutions à caractère ordinaire présentées et approuvées par la Société de gestion, notre avis est positif sur les résolutions numérotées de 1 à 7, à l'exception de la deuxième (notion de quitus « entier et sans réserve ») en raison des éléments ci-dessus développés.

En ce qui concerne les résolutions à caractère extraordinaire présentées et approuvées par la Société de gestion, notre avis est neutre quant au paiement annuel du dividende et au vote dématérialisé dont le coût de la mise en place n'a pas été évoqué.

Votre conseil de surveillance attire votre attention sur le fait que l'assemblée générale d'une SCPI est une importante caractéristique de cette forme d'épargne collective, rare exception de démocratie actionnariale.

Les membres du conseil vous remercient de votre confiance. Nous vous invitons à la renouveler aux membres du conseil dont le mandat arrive à échéance et qui sollicitent à nouveau, par leur candidature, vos suffrages.

Rapport achevé de rédiger le 12 avril 2018, approuvé à l'unanimité des membres du conseil de surveillance et communiqué le 12 avril 2017 à la Société de gestion de RENOGREEN en vue de son impression dans son intégralité, ainsi qu'au Secrétaire général de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et au Commissaire aux comptes.

Pour le conseil de surveillance  
**Guillaume Delbecq**  
président

## ANNEXE :

### LA SOCIÉTÉ DE GESTION NE PEUT PUBLIER LES COURRIELS ÉCHANGÉS AVEC LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE CAR ILS CONTIENNENT DES INFORMATIONS NOMINATIVES

Lettre du conseil de surveillance de la SCPI RENOGREEN

Paris, le 15 mars 2018

« Madame, Monsieur, Chers coassociés de RENOGREEN,

*Lors de la dernière assemblée générale Annuelle de votre SCPI, vous avez souverainement souhaité doter votre conseil de surveillance d'un véritable droit d'information en votre faveur, qui ne soit pas limité à la seule communication de notre rapport annuel.*

Concrètement, vous avez confirmé les droits suivants :

-Votre conseil de surveillance a le droit de consulter tous les documents relatifs à la gestion, aux transactions et aux travaux réalisés ;

-Votre conseil de surveillance a le droit d'écrire aux associés de la SCPI s'il l'estime utile et selon le rythme qu'il juge adéquat, dans la limite du budget spécifique dont la SCPI est dotée ;

-Votre conseil de surveillance ne peut pas se voir privé du droit d'assurer le secrétariat et la rédaction des procès-verbaux de ses propres réunions.

*Dans ces conditions, nous souhaitons par la présente user de l'une de ces nouvelles prérogatives, aux fins de vous restituer les différents éléments portés à notre connaissance par la Société de Gestion à l'appui de la présentation des comptes annuels 2017 et du projet de rapport de M. Lecaron, Commissaire aux comptes de votre SCPI.*

Les principales informations qu'il nous paraît indispensable de vous apporter dès à présent sont les suivantes :

#### **1) Informations relatives au patrimoine immobilier de votre SCPI :**

Concernant l'immeuble d'Alfortville :

*Les conclusions du bureau de contrôle SOCOTEC ont mis en évidence l'obligation d'installer sur l'immeuble un équipement de sécurité spécifique.*

*La nécessité de réaliser cet équipement n'avait initialement été prise en compte ni par l'architecte de l'immeuble, ni par l'assistant à maître d'ouvrage (société Actigère, filiale d'Inter Gestion), et n'a pas pu, pour cette raison, être budgété. Le coût de cette réalisation a été estimé à 30.000 €.*

*Lors d'une précédente réunion, votre conseil de surveillance avait formulé une demande de recherche de responsabilité des intervenants concernés. Cette solution avait alors été considérée comme non envisageable.*

*Nous avons, par ailleurs, obtenu communication d'une valeur d'expertise sur site et non « sur papier » concernant cet actif.*

Sa valeur, bien qu'en légère baisse par rapport à sa valeur de revient nous rassure un peu.

En effet, les prestations très basiques de cet immeuble, bien en deçà de ce qui était attendu, et le fait que le parking ne soit toujours pas rénové, donnant une image peu flatteuse, faisait craindre une valorisation encore plus dégradée.

Ceci dit, cette légère baisse par rapport au prix de revient, alors que le marché immobilier, très bien orienté à la hausse depuis 18 mois sur l'Île de France, confirme, hélas, ce que nous avons déjà fait savoir à la Société de Gestion : le prix d'achat et surtout les travaux (plusieurs fois revus en terme de budget et de suivi par différents intervenants), ont porté le prix de revient de cette opération à un niveau trop élevé, supérieur à celui du marché.

Concernant l'immeuble de Brétigny-sur-Orge :

Le sinistre constitué par des détériorations importantes sur l'un des appartements n'étant couvert par aucun contrat d'assurance ad hoc, celui-ci devrait générer un coût non indemnisé de l'ordre de 22.000 €.

## **2) Informations relatives aux performances et modalités de versement des acomptes :**

Concernant la rentabilité prévisionnelle de l'exercice 2018 :

Celle-ci ressortirait à 1,90 %.

Bien qu'une légère augmentation soit constatée d'une année à l'autre, à périmètre comparable, cette valeur reste néanmoins très sensiblement inférieure à la rentabilité prévisionnelle initiale, de l'ordre de 3 à 3,50 %.

Nous ne sommes pas sans en méconnaître les raisons principales, parmi lesquelles la facturation à votre SCPI des honoraires de l'administrateur de biens, pour un montant supérieur à 30.000 €. Selon nous, et conformément aux usages de Place, cette facturation devrait être prise en charge par la Société de Gestion au titre de sa commission de gestion, correspondant à 10,80 % TTC des produits locatifs HT encaissés. A ce jour, la Société de Gestion se refuse toujours d'intégrer cette facturation dans ses propres comptes.

A notre demande, cette prise en charge, par la Société de Gestion, devra être inscrite à l'ordre du jour de votre prochaine assemblée dans le cadre des possibilités données aux associés par la loi.

Concernant la périodicité du versement des dividendes aux associés :

Nous avons demandé à la Société de Gestion de maintenir le paiement trimestriel des dividendes, qu'elle avait envisagé d'annualiser. Le rythme trimestriel est en effet davantage adapté à ceux d'entre nous qui ont eu recours au crédit pour financer l'acquisition de leurs parts. De plus, notre questionnement a démontré qu'il n'y avait aucun gain à attendre pour les associés en passant sur un rythme annuel. A ce jour, nous ne pouvons qu'espérer que cette demande sera bien entérinée par la Société de Gestion.

Pour votre bonne information, l'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le 13 juin au 2, rue de la Paix à Paris.

Dans cette perspective, vous recevrez dans le courant du mois de mai prochain l'entier dossier de convocation à cette assemblée, qui comportera le rapport annuel de votre conseil de surveillance.

Ce texte, que nous avons d'ores et déjà commencé à rédiger, s'efforcera de refléter de la façon la plus complète, claire, non trompeuse, et en toute loyauté, la mission de surveillance et de contrôle qui nous incombe.

Nous espérons cependant que nous n'aurons pas à déplorer les méthodes utilisées l'an passé par la Société de Gestion, qui avaient consisté à truffier notre rapport de commentaires personnels, le rendant quasiment illisible. L'année précédente certains paragraphes avaient été censurés, vous privant ainsi, de fait, d'informations utiles et nécessaires pour éclairer votre choix.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente, et vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de notre considération distinguée.

Le conseil de surveillance

En juin prochain, nous aurons à désigner les membres du conseil de surveillance qui vous représenteront pendant 3 ans. Les membres actuels qui sollicitent à nouveau vos suffrages sont les suivants : Messieurs Serge Blanc, Fabrice Capow, Michel Cattin, Guillaume Delbecq, Georges Pupier et Henri Tiessen (SCI de l'Asnée). »

# PROJETS DE RÉSOLUTION

---

Assemblée générale mixte du 13 juin 2018

Exercice clos le 31 décembre 2017



# PROJET 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 la Société de gestion, 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 2017, 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 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 et du rapport du conseil de surveillance, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

### Quatrième résolution

Report à nouveau au 31/12/2016	66 457 €
Report à nouveau au 01/01/2017 (PGE inclus)	51 537 €
Bénéfice de l'exercice 2017	225 541 €
Acompte sur dividende 1er trimestre (règlement en avril 2017)	71 515 €
Acompte sur dividende 2ème trimestre (règlement en juillet 2017)	71 515 €
Acompte sur dividende 3ème trimestre (règlement en octobre 2017)	76 080 €
Résultat restant à affecter au 31/12/2017	57 968 €
Acompte sur dividende 4ème trimestre (règlement en janvier 2018)	45 648 €
Reste à affecter par l'assemblée sur le résultat 2017	12 320 €

### Cinquième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptable, de réalisation et la valeur de reconstitution de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2017 à :

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	13 001 933	854,49
Valeur de réalisation	13 556 408	890,93
valeur de reconstitution	16 664 137	1 095,17

### Sixième résolution

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante (présentation des membres par ordre alphabétique) : Monsieur Serge Blanc, Monsieur Fabrice Capow, Monsieur Michel Cattin, Monsieur Guillaume Delbecq (président), Madame Marie-Hélène Macquet (secrétaire), Monsieur Michel Morenval, Monsieur Georges Pupier, Monsieur Dominique Sauvage et Monsieur Henri Tiessen (représentant la SCI de l'ASNEE).

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Le conseil doit être par conséquent renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de sept membres au moins et de 12 membres au plus choisis parmi les associés (article 18 des statuts).

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 3 mars 2018.

Les associés figurant dans le tableau ci-après ont envoyé leur candidature dans le délai imparti (classement par ordre de réception des candidatures) : Monsieur Georges Pupier, Monsieur Henri Tiessen, Monsieur Guillaume Delbecq, Monsieur Serge Blanc, Monsieur Fabrice Capow, Monsieur Michel Cattin, Monsieur Daniel Leroy et Monsieur Hervé Sylvestre.

### Septième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion 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 2018 à 3 600 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du conseil.

### Huitième 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

### Neuvième Résolution

L'assemblée générale, approuve la modification de l'article 27 des statuts relatifs aux modalités de règlement du dividende, établie à compter de l'exercice 2018, sur la base d'un résultat arrêté, affecté par l'assemblée générale des associés, et versé une fois par an au mois de juillet.

L'article 27 des statuts « Affectation et répartition des résultats » serait modifié de la manière suivante :

« (...) Le dividende est acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au terme de l'exercice et est versé sur la base d'un résultat arrêté par l'assemblée générale des associés, dans le mois durant ladite assemblée générale. (...) »

Le reste de l'article restera inchangé.

L'assemblée générale, est par conséquent informée que la distribution relative au résultat arrêté de l'exercice 2018, interviendra après l'assemblée générale de 2019, appelée à statuer sur les comptes de 2018.

### **Dixième résolution**

---

L'assemblée générale approuve la mise en place d'un système de convocation et de vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

L'article 24 des statuts « communication de documents » serait modifié de la manière suivante :

« (...) L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. (...) »

Le reste de l'article restera 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 TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

## CAPITAL SOCIAL

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

## CAPITALISATION

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

## COLLECTE BRUTE

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

## COLLECTE NETTE

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

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

## COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

## CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

## DÉLAI DE JOUISSANCE

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

## DEMANDE PLACÉE

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

## DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-proprétaire 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.









## **INTER GESTION**

2, rue de la Paix • 75002 PARIS  
Tél: 01 43 12 52 52 • Fax: 01 43 12 52 53

[www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)

---

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS B  
345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 000 50 • Code APE 6820B •  
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF N°GP 12000008 du 29  
Février 2012 • Carte de transaction immobilière: N° T9119 • Agrément  
COB devenu AMF n°SCPI 95-09 du 14 février 1995.



**Inter Gestion**

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE