

# RAPPORT ANNUEL 2017

—  
**Renovalor 1**



**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>18</b>	<b>Les comptes au 31 décembre 2017</b>
<b>22</b>	<b>Annexes financières</b>
<b>28</b>	<b>Rapport du Commissaire aux comptes</b>
<b>32</b>	<b>Rapport du conseil de surveillance</b>
<b>34</b>	<b>Projets de résolution</b>
<b>37</b>	<b>Glossaire</b>

# PRÉSENTATION



*PHOTO NON CONTRACTUELLE*



**SCPI  
RÉSIDENTIEL  
NEUF**  
par Inter Gestion

# RENOVALOR 1

## INFORMATIONS

### Caractéristiques

#### SCPI Renovalor 1

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 485 126 718  
N° de Visa AMF 05-37 du 2 décembre 2005.

### 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 : FIDORG Audit Ile de France – domicilié 62 rue de la  
Chaussée d'Antin, 75 009 Paris, Représentée par Madame Kahina  
Ait Aoudia – Société inscrite à la compagnie régionale de Paris.

Suppléant : Monsieur Manuel LEROUX – domicilié Le Trifide 18 rue  
Claude Bloch, 14050 Caen Cedex 4

Leurs mandats expireront le jour de l'assemblée générale ordinaire  
annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31  
décembre 2020.

#### Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée  
en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq  
années. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de  
2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

#### Conseil de surveillance

Monsieur Christophe AUDOUX (président), Monsieur Bernard  
HEUSELE, Madame Madeleine LELIEVRE, Monsieur Ludovic  
PULKA, Monsieur Cyrille ROUSSEAU, Monsieur Patrice  
ROUSSEAU et Madame Sabine RIVET.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en  
2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

# 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'inscrivent 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 OPCV 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

## RENOVALOR 1

### CHIFFRES CLÉS

---

**17 595 000 €**

La capitalisation : 3 519 parts x 5 000 €  
(le prix de souscription).

---

**8 immeubles**

Composent le patrimoine  
de la SCPI dont un à Paris, trois en  
Ile de France et quatre en province  
pour une surface totale de 3 448 m<sup>2</sup>.

---

**4 143,35 €**

La valeur de réalisation  
de la société pour une  
part, en augmentation  
de 1,34 %.

---

**61 €**

Le montant par part  
des distributions  
effectuées en 2017.

---

**223**

associés de la SCPI  
au 31 décembre 2017.

---

**51 lots**

dont 50 appartements  
et 1 bureau répartis  
sur le parc.

---

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

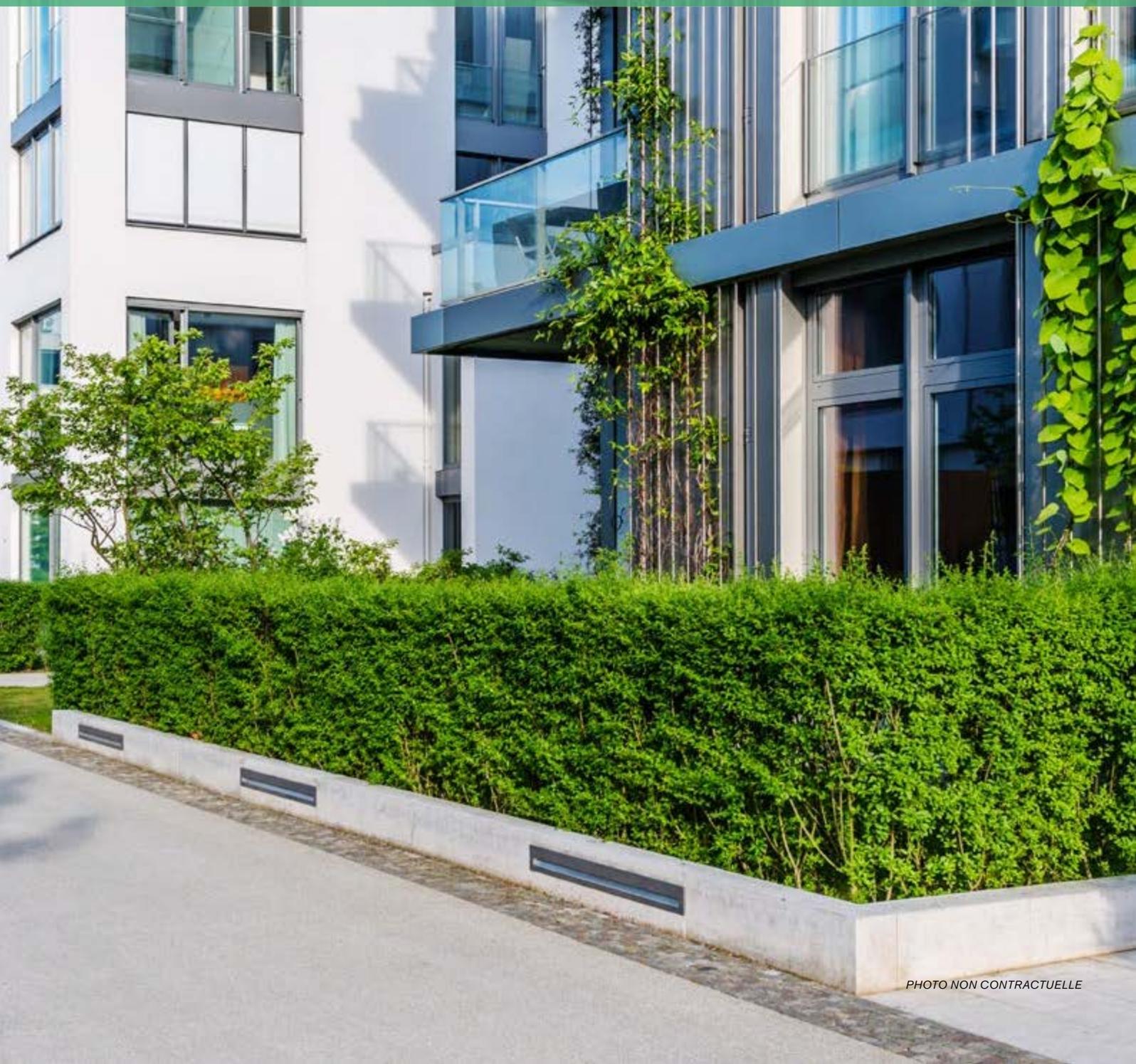


PHOTO NON CONTRACTUELLE

# DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Évolution du capital

La SCPI n'est plus en période de collecte, l'offre au public a été clôturée à la fin de l'année 2008.

La capitalisation calculée au dernier prix de souscription est de 17 595 000 €.

Au 31 décembre 2017, le capital de RENOVALOR 1 se répartit entre 223 associés qui détiennent 3 519 parts pour un capital social de 14 076 000€, soit 17 482 500€ prime d'émission incluse.

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 PRIME INCLUSE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION H.T. DE LA STÉ DE GESTION À L'OCCASION DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)
2005	1 500 000	1 762 500	375	16	189 469
2006	5 060 000	4 450 000	1 265	80	478 375
2007	11 576 000	8 170 000	2 899	190	878 275
2008	14 076 000	3 100 000	3 519	223	333 250
2009	14 076 000	-	3 519	223	-
2010	14 076 000	-	3 519	223	-
2011	14 076 000	-	3 519	223	-
2012	14 076 000	-	3 519	223	-
2013	14 076 000	-	3 519	223	-
2014	14 076 000	-	3 519	223	-
2015	14 076 000	-	3 519	223	-
2016	14 076 000	-	3 519	223	-
2017	14 076 000	-	3 519	223	-
<b>TOTAL</b>	<b>14 076 000</b>	<b>17 482 500</b>	<b>3 519</b>	<b>223</b>	<b>1 879 369</b>

## Marché des parts

NÉANT

### 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. À ce jour, aucun ordre de vente n'a été passé.

## 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 €)
2006	NEANT	-	-	-	-
2007	NEANT	-	-	-	-
2008	NEANT	-	-	-	-
2009	NEANT	-	-	-	-
2010	NEANT	-	-	-	-
2011	NEANT	-	-	-	-
2012	NEANT	-	-	-	-
2013	NEANT	-	-	-	-
2014	NEANT	-	-	-	-
2015	NEANT	-	-	-	-
2016	NEANT	-	-	-	-
2017	NEANT	-	-	-	-

## Événements intervenus au cours de l'exercice 2017

Les associés réunis en assemblée générale extraordinaire le 27 juillet 2017 ont approuvé :

- La modification de l'article 19 des statuts relatifs au conseil de surveillance telle qu'il avait été proposé par la Société de gestion.
- Le Règlement du conseil de surveillance tel qu'il lui a été présenté dans toutes ses dispositions avec effet immédiat.

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Immeubles

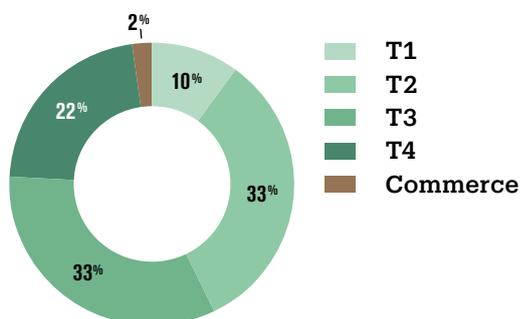
#### LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2017

VILLES	IMMEUBLES	SURFACE HABITABLE (M2)	NOMBRE DE LOGEMENTS
CHATEAUBRIANT	29, Grande rue	83	1
SAUMUR	101-103, rue Jean Jaurès	162	3
SAUMUR	3, rue du Relais	374	6
TOURCOING	21, rue de la Malcense	369	4
PARIS	197 ter, rue Saint Charles	646	9
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	1 050	17
PONTOISE	13, Chemin des Bottes	146	2
VERSAILLES	64, avenue de Paris	618	9
<b>TOTAL</b>		<b>3 448</b>	<b>51</b>

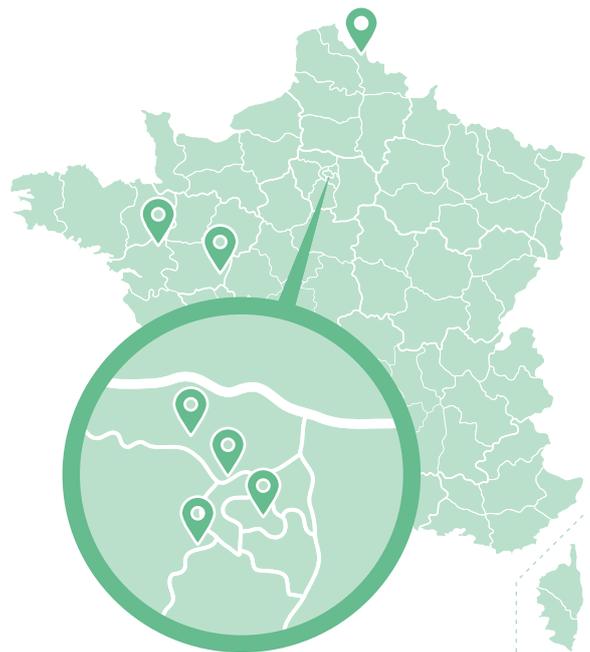
### Répartition du patrimoine par typologie de logements

La SCPI détient plusieurs lots allant du T1 au T4 ainsi qu'un local professionnel.

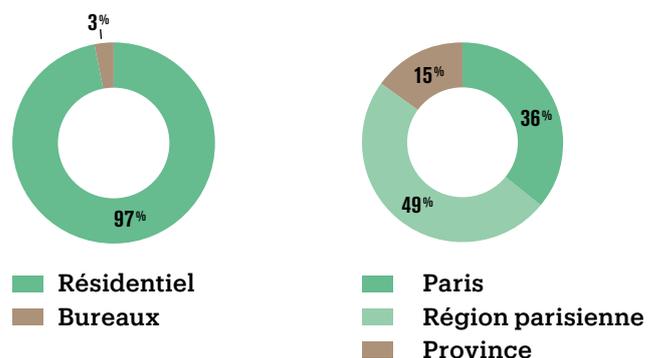
Ci-dessous la répartition du patrimoine par typologie en fonction du nombre de lots :



### Répartition géographique du patrimoine



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



# POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

## Recettes locatives

La SCPI RENOVALOR 1 a appelé 479 445 € au titre des loyers pour l'exercice 2017, contre 524 788 € en 2016. Cette variation suit l'évolution du taux d'occupation financier précédemment commenté. Elle est amplifiée par une diminution de loyer théorique de certains immeubles du fait d'un marché locatif local de plus en plus concurrentiel (Argenteuil et Tourcoing), et de différents travaux réalisés à Paris et Argenteuil.

## Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à l'administrateur de biens la somme de 40 052,35 € au titre de l'année 2017 contre 38 487,07 € en 2016

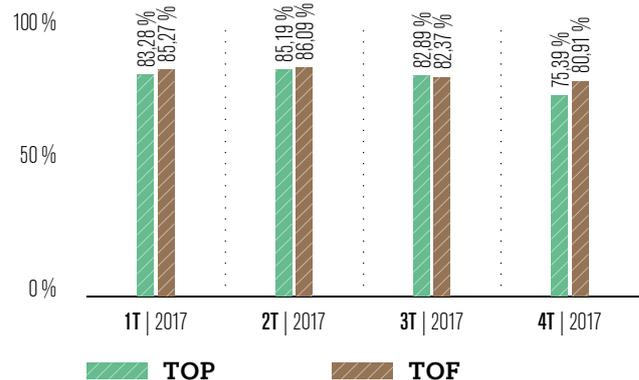
## Indicateurs de performance

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.

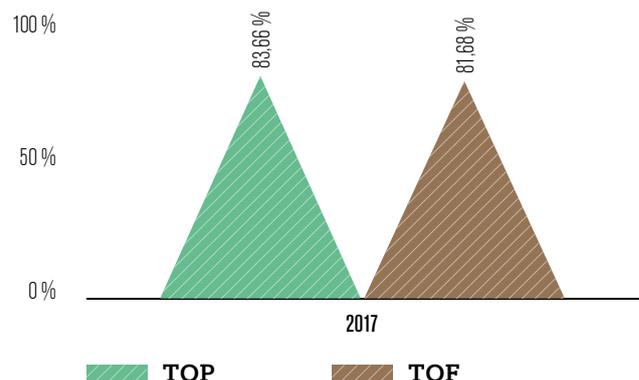
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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



En 2017, les indicateurs de performance annuels ont marqué une légère baisse par rapport à ceux de l'exercice précédent du fait de l'augmentation de la vacance notamment au cours du second semestre. Celle-ci est imputable aux travaux réalisés dans les différents logements notamment à Paris et Argenteuil.

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL

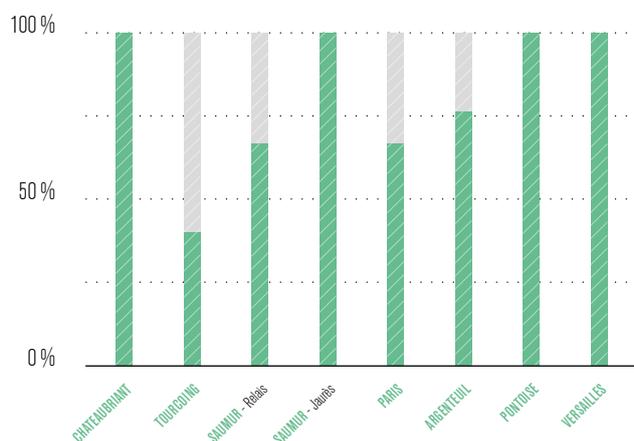


Le TOF annuel est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

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

## État locatif

Le tableau ci-dessous récapitule la situation locative des immeubles au 31 décembre 2017 :



 Surface louée 31/12/2017

 Surface vacante 31/12/2017

L'augmentation de la vacance au cours du second semestre s'explique :

- Renouvellement usuel des locataires
- Remise en état de deux logements sur Paris
- Transformation d'un logement type T2 en T3 à Argenteuil afin de s'adapter au marché locatif de plus en plus concurrentiel

## Contentieux en cours

### CONTENTIEUX LOCATIFS :

La provision de 21 462 € comptabilisée au 31 décembre 2016 a été ajustée. Au 31 décembre 2017, les créances de plus de 6 mois ont fait l'objet de dépréciation selon la règle comptable suivante :

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

Le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2017 s'élève à 39 420 €.

Au cours de l'exercice, les créances de plus de 2 ans et présentant un caractère irrécouvrable ont justifié une perte comptabilisée en charge de 2 757,64 €.

### AUTRES CONTENTIEUX :

Néant.

## 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 exercice 2017 s'élève à : 25 998 €

Le Report à nouveau pour exercice 2017 s'élève à : 16 545,76 €.

# PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

## Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI (Déficit foncier) s'élève à 27 338 €, soit 7,77 € par part. L'exercice 2017 fait apparaître un bénéfice comptable de 239 166 €.

## Affectation du résultat

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

<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2017</b>	<b>239 166,00 €</b>
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	-13 387,18 €
<b>RÉSULTAT à affecter</b>	<b>225 778,82 €</b>
Acomptes sur dividendes 2017 réglé en 2017 (avril, juillet, octobre)	-158 355,00 €
Résultat restant à affecter	67 423,82 €
Acompte sur dividende 4T 2017 (règlement janvier 2018)	-45 747,00 €
<b>Reste à affecter au 31/12/2017</b>	<b>21 676,82 €</b>
Solde acompte sur dividende 2017 (juillet 2018)	-
<b>AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU</b>	<b>4 080,66 €</b>

## Montant des réductions d'impôts

Rappel de l'amortissement fiscal Robien

Conformément à l'article 31bis CGI, les associés ont la faculté de pratiquer l'amortissement Robien sur 95% du montant de la souscription.

Pour les associés dont la date de souscription est antérieure au 1<sup>er</sup> septembre 2006, durant les cinq premières années, l'amortissement est calculé au taux de 8% avec application du prorata temporis à partir du mois suivant le jour de la souscription. Au-delà des 5 ans, le taux d'amortissement passe à 2,5% pendant 4 ans.

Sur les neuf années consécutives suivant la souscription, l'associé aura ainsi pu amortir en deux phases, 50% du montant de la souscription, le bénéfice fiscal étant fonction de son taux marginal d'imposition. À l'issue des neuf ans et jusqu'à la période de 15 années, par période de trois ans successives, la possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5% par an reste maintenue tant que les conditions de loyers sont respectées.

Pour les associés dont la souscription a été réalisée à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2006, entrée en vigueur du Robien recentré qui comporte l'encadrement des loyers qui s'est appliqué à l'ensemble du patrimoine immobilier.

L'amortissement est de 6% sur sept ans (prorata temporis première et dernière année). Au-delà des 7 ans, le taux d'amortissement passe à 4% pendant 2 ans. Ainsi, sur les neuf années consécutives suivant la souscription, l'associé aura ainsi pu amortir également en deux phases, 50% du montant de la souscription, le bénéfice fiscal étant fonction de son taux marginal d'imposition.

Conformément à la réglementation du dispositif fiscal de Robien, l'engagement des associés de conserver leurs parts pendant une durée de 9 ans court à compter de la date de la mise en location par la SCPI du dernier immeuble acquis, soit l'immeuble de Pontoise dont les appartements sont loués depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012. Cependant, la dissolution de la société pourra être prononcée à une date antérieure et la Société de gestion pourra commencer à liquider le patrimoine en amont et au fur et à mesure de l'expiration des engagements de location, considérés individuellement immeuble par immeuble.

## Distribution au titre de l'exercice 2017

DATE DE DISTRIBUTION	EXPRIMÉ EN EUROS ET PAR PART
1T 2017	20 €
2T 2017	17 €
3T 2017	11 €
4T 2017	13 €

La Société de gestion a procédé au versement des dividendes au titre de l'exercice 2017 à hauteur de 214 659 €, soit un montant de 61 € par part.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017 / PART
214 659 €	61 €

Plusieurs facteurs ont impacté la distribution en 2017 notamment la vacance locative liée aux renouvellements usuels des locataires, la défaillance de certains locataires et plus particulièrement la mise en place du plan pluriannuel de travaux.

## Montant prévisionnel de distribution sur l'exercice 2018

En 2018, la Société de gestion aura pour objectif de diminuer la vacance locative ainsi que les impayés afin d'augmenter la distribution de dividende.

## PRIX DES PARTS

### Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2017, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE s'élève à 14 405 000 €.

Nous observons une hausse de 1,48% de l'évaluation globale par rapport à l'année 2016.

La valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation. Elle détermine la valeur vénale des placements immobiliers qui s'élève à 14 405 000 €, à comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît au "Placements Immobiliers" de l'« Etat du Patrimoine » pour 14 414 195 €.

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

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

**NB** : L'article 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. »

### Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	IMMEUBLES	M2	ACQUISITIONS H.D.	BUDGET TRAVAUX	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL	EXPERTISE HD AU 31/12/2016	EXPERTISE HD AU 31/12/2017
CHATEAUBRIANT	29, Grande rue	83	33 536	121 423	154 959	140 000	140 000
SAUMUR	101-103, rue Jean Jaurès	162	100 000	500 186	600 186	360 000	360 000
SAUMUR	3, rue du Relais	374	144 238	1 109 881	1 254 119	850 000	840 000
TOURCOING	21, rue de la Malcense	369	167 255	885 350	1 052 605	760 000	760 000
PARIS	197 ter, rue Saint Charles	646	3 500 000	580 993	4 080 993	5 100 000	5 200 000
ARGENTEUIL	5, avenue de Stalingrad	1 050	1 850 000	1 929 687	3 779 688	3 450 000	3 500 000
PONTOISE	13, Chemin des Bottes	146	425 000	-	425 000	535 000	535 000
VERSAILLES	64, avenue de Paris	618	1 700 000	1 366 645	3 066 645	3 000 000	3 070 000
<b>TOTAL</b>		<b>3 448</b>	<b>7 920 029</b>	<b>6 494 164</b>	<b>14 414 195</b>	<b>14 195 000</b>	<b>14 405 000</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 à 6,90%.

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	14 589 655	4 145,97
Valeur de réalisation	14 580 460	4 143,35
valeur de reconstitution	17 932 020	5 095,77

## 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	3 519	-	3 519	-	3 519	-	3 519	-	3 519	-
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	179,42	96,06	171,64	93,45	177,28	98,56	164,57	100	152,57	100
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,17	0,09	0,21	0,11	0,04	0,02	0	0	0	0
Produits divers	7,19	3,85	11,83	6,44	2,55	1,42	0	0	0	0
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>186,78</b>	<b>100</b>	<b>183,68</b>	<b>100</b>	<b>179,87</b>	<b>100</b>	<b>164,57</b>	<b>100</b>	<b>152,57</b>	<b>100</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Charges immobilières	52,79	59,06	71,57	69,09	53,03	65,08	46,67	60,23	50,98	73,63
Autres frais de gestion	36,59	40,94	30,39	29,34	27,52	33,77	29,88	38,56	16,54	23,89
Autres charges diverses	-	-	1,63	1,57	0,94	1,15	0,94	1,21	1,72	2,49
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>89,38</b>	<b>100</b>	<b>103,59</b>	<b>100</b>	<b>81,49</b>	<b>100</b>	<b>77,48</b>	<b>100</b>	<b>69,24</b>	<b>100</b>
<b>Amortissements nets</b>										
patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
Pour travaux	-	-	-	-	4,75	-	0	-	2,33	-
Autres	-	-	-	-	1,72	-	0,94	-	1,72	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6,47</b>	<b>0</b>	<b>0,94</b>	<b>0</b>	<b>4,05</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>97,4</b>	<b>100</b>	<b>103,59</b>	<b>56,39</b>	<b>87,96</b>	<b>100</b>	<b>78,42</b>	<b>100</b>	<b>73,28</b>	<b>100</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>97,4</b>	<b>-</b>	<b>80,1</b>	<b>-</b>	<b>91,91</b>	<b>-</b>	<b>86,15</b>	<b>-</b>	<b>79,28</b>	<b>-</b>
Variation report à nouveau	95,3	-	1,47	-	-3,29	-	0	-	-6	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	108	-	100	-	90	-	77,78	-	45	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

## Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE <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
2005	4 700	-	-	-	-	-
2006	5 000	3 969,73	0,98%	1,24%	0,00%	0,00%
2007	5 000	4 108,00	1,13%	1,33%	0,33%	0,40%
2008	5 000	3 854,18	0,37%	0,45%	0,00%	0,00%
2009	5 000	4 236,00	0,00%	0,00%	-	-
2010	5 000	4 969,00	0,06%	0,06%	-	-
2011	5 000	4 264,00	0,11%	0,13%	-	-
2012	5 000	4 485,00	1,18%	1,32%	-	-
2013	5 000	4 389,00	1,18%	1,35%	0,16%	0,18%
2014	5 000	4 222,46	2,70%	3,06%	0,60%	0,71%
2015	5 000	4 435,29	3,04%	3,42%	1,23%	1,39%
2016	5 000	4 406,18	2,88%	3,26%	1,38%	1,57%
2017	5 000	4 143,35	3,05%	3,68%	1,22%	1,47%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er 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.

## 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 58 196,24 € 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 9 500 € TTC au titre de la révision comptable.

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2017 s'est élevé à 3 300 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2018.

Durant l'année 2017, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 1 938,62 €.

## RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrivant à expiration le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

## ÉVÉNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Il est à noter qu'un acompte sur dividendes au titre de 2017 a été distribué au cours du mois de janvier 2018.

Aucun autre événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi.

## 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 Renovalor 1 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.

## 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.

## DISSOLUTION ANTICIPÉE DE LA SCPI

Les associés se prononceront sur la dissolution anticipée de la SCPI RENOVALOR 1 conformément à l'article 28 des statuts afin de préparer activement la mise en vente du patrimoine de la SCPI.

Initialement prévue pour 2021, la dissolution anticipée de la SCPI permettra de préparer et de réunir l'ensemble des éléments juridiques, techniques... nécessaires pour réaliser les futures ventes, alors que de nouvelles réglementations ont vu le jour depuis l'acquisition des immeubles.

Il est à noter que les immeubles détenus par la SCPI sont en majeure partie en pleine propriété. Ainsi, il est nécessaire d'établir un règlement de copropriété afin de vendre à « la découpe » ; c'est à dire appartement par appartement (considérée comme étant la meilleure stratégie de cession).

L'assemblée générale extraordinaire prend acte que la Société de gestion est liquidateur, conformément à l'article 29 des statuts, pendant la durée de la liquidation.

Tout au long de la durée de la liquidation de la société, jusqu'à la clôture de celle-ci, la Société de gestion continue de percevoir la commission de gestion et la commission de cession de parts conformément à l'article 29 des statuts.

Enfin, les mandats en cours des membres du conseil de surveillance à la date de la décision de dissolution de la société se poursuivront jusqu'à la clôture de la liquidation.

# 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>				
<b>Immobilisations locatives</b>	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	14 414 195	14 405 000	14 414 195	14 195 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-25 998	-25 998	-16 706	-16 706
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>14 388 197</b>	<b>14 379 002</b>	<b>14 397 489</b>	<b>14 178 294</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avance en compte courant et créance rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avance en compte courant et créance rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créance rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	-	-	-	-
<b>Actifs immobilisés</b>	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>Créances</b>	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	57 462	57 462	48 456	48 456
Autres créances	88 722	88 722	108 376	108 376
Provision pour dépréciation des créances	-39 420	-39 420	-21 462	-21 462
<b>Valeurs de placement et de disponibilité</b>	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	180 938	180 938	155 556	155 556
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>287 701</b>	<b>287 701</b>	<b>290 926</b>	<b>290 926</b>
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>	-	-	-	-
<b>Dettes</b>	-	-	-	-
Dettes financières	0	0	-121	-121
Dettes d'exploitation	-83 514	-83 514	-79 908	-79 908
Dettes diverses	-2 609	-2 609	-2 609	-2 609
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-86 123</b>	<b>-86 123</b>	<b>-82 638</b>	<b>-82 638</b>
<b>Comptes de régularisation actif &amp; passif</b>	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	0	0	550	550
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	0	-	0
Produits constatés d'avance	-120	-120	-	0
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>-120</b>	<b>-120</b>	<b>550</b>	<b>550</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>14 589 655</b>	-	<b>14 606 328</b>	-
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE</b>	-	<b>14 580 460</b>	-	<b>14 387 132</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	14 076 000	-	-	14 076 000
Capital en cours de souscription	-	-	0	-
<b>Prime d'émission</b>	-	-	0	-
Primes d'émission ou de fusion	3 406 500	-	-	3 406 500
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	0	-
Prélèvement sur primes d'émission	-2 960 269	-	-	-2 960 269
<b>Ecart d'évaluation</b>	-	-	0	-
Ecart de réévaluation	-	-	0	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	0	-
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>	-	-	0	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-	-	0	-
<b>Réserves</b>	-	0	0	-
<b>Report à nouveau</b>	2 679	-2 679	-13 387	-13 387
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	0	-
Résultat de l'exercice	292 556	-292 556	239 166	239 166
Acompte sur distribution	-211 140	211 140	-158 355	-158 355
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>14 606 326</b>	<b>-84 096</b>	<b>67 424</b>	<b>14 589 654</b>

## Compte de Résultat

COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES</b>	-	<b>536 890</b>	-	<b>579 110</b>
Produits de l'activité immobilière	-	-	-	-
Loyers	479 445	-	524 788	-
Charges facturées	57 446	-	54 322	-
Produits annexes	-	-	-	-
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>179 388</b>		<b>164 228</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	46 813	-	46 111	-
Charges non récupérables	16 433	-	19 190	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	15 443	-	428	-
Autres charges immobilières	100 699	-	98 499	-
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		<b>357 502</b>		<b>414 883</b>
Produits d'exploitation	-	21 281	0	12 659
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	2 758	-	10 900	-
Provisions pour grosses réparations	15 443	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	3 081	-	513	-
Autres produits	0	-	1 246	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>139 196</b>		<b>13 499</b>
Commission de la Société de gestion	58 196	-	105 133	-
Charges d'exploitation de la société	46 036	-	43 280	-
Diverses charges d'exploitation	-	-	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	20 716	-	12 848	-
Provisions pour grosses réparations	8 190	-	-	-
Autres charges d'exploitation	6 058	-	17 019	-
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	-	<b>-117 915</b>	-	<b>-122 341</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	-	<b>0</b>	-	<b>14</b>
Produits financiers	0	-	14	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	<b>0</b>	-	<b>0</b>
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - Charges financières	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	-	<b>0</b>	-	<b>14</b>
Produits exceptionnels	-	0	-	0
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	<b>422</b>	-	<b>0</b>
Charges exceptionnelles	422	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - Charges exceptionnelles	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	<b>-422</b>	-	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	-	<b>239 166</b>	-	<b>292 556</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 exercice 2017 s'élève à : 25 998 € et l'impact sur le Report à Nouveau (RAN) au 01/01/2017 de: -16 545,76 €

### 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 1er Janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1er juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE 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 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

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 : 14 405 000€.

## 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	14 414 195	14 405 000	14 414 195	14 195 000
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôt	-	-	-	-
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>14 414 195</b>	<b>14 405 000</b>	<b>14 414 195</b>	<b>14 195 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôt	-	-	-	-
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>14 414 195</b>	<b>14 405 000</b>	<b>14 414 195</b>	<b>14 195 000</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉES	N° ORDRE	IMMEUBLES ADRESSE	TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			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>									
2006	4	109 Hotel de la Houssaye CHATEAUBRIANT	33 536	-	33 536	121 423	-	121 423	154 959
2007	5	5 Avenue de Stalingrad ARGENTEUIL	1 850 000	-	1 850 000	1 929 687	-	1 929 687	3 779 687
2008	6	64 Avenue de Paris VERSAILLES	1 700 000	-	1 700 000	1 366 645	-	1 366 645	3 066 645
2006	3	21 rue de la malcense TOURCOING	167 255	-	167 255	885 350	-	885 350	1 052 605
2006	1	3 rue du Relais-SAUMUR	144 238	-	144 238	1 109 881	-	1 109 881	1 254 119
2006	2	101/103 rue Jean Jaures SAUMUR	100 000	-	100 000	500 186	-	500 186	600 186
2010	7	197 Ter rue Saint Charles-PARIS	3 500 000	-	3 500 000	580 993	-	580 993	4 080 993
2011	8	13 Chemin des Bottes-PONTOISE	425 000	-	425 000	-	-	-	425 000
<b>TOTAL I</b>			<b>7 920 029</b>	<b>-</b>	<b>7 920 029</b>	<b>6 494 164</b>	<b>-</b>	<b>6 494 164</b>	<b>14 414 195</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>7 920 029</b>	<b>-</b>	<b>7 920 029</b>	<b>6 494 164</b>	<b>-</b>	<b>6 494 164</b>	<b>14 414 195</b>

## Bilan actif

	EXERCICE 2017			EXERCICE 2016
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Frais de constitution	2 122	2 122	-	-
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES</b>				
Immeubles	14 414 195		14 414 195	14 414 195
Travaux en cours	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>14 416 317</b>	<b>2 122</b>	<b>14 414 195</b>	<b>14 414 195</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances d'exploitation</b>	-	-	<b>106 763</b>	<b>135 370</b>
Locataires	57 462	39 420	18 041	26 994
Débiteurs AMMONITIA	88 722	-	88 722	125 929
Autres débiteurs	-	-	0	280
<b>Disponibilités</b>	-	-	-	-
Banque	180 938	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	180 938	155 556
<b>Charges constatées d'avance</b>	-	-	<b>180 938</b>	<b>155 556</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>327 122</b>	<b>39 420</b>	<b>287 700</b>	<b>291 476</b>
Comptes de régularisation	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>14 743 439</b>	<b>41 543</b>	<b>14 701 896</b>	<b>14 705 671</b>

## Bilan passif

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016
	BRUT	NET	NET
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>Capital</b>	-	<b>14 076 000</b>	<b>14 076 000</b>
Capital souscrit	14 076 000	-	-
<b>Primes d'émission</b>	-	<b>446 231</b>	<b>446 231</b>
Prime d'émission	3 406 500	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-2 960 269	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>-13 387</b>	<b>-13 387</b>	<b>2 679</b>
<b>Resultat de l'exercice</b>	-	<b>80 811</b>	<b>81 416</b>
Résultat de l'exercice	239 166	-	-
Résultat distribué	-158 355	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>14 589 655</b>	<b>14 589 655</b>	<b>14 606 326</b>
<b>PROVISIONS</b>			
<b>Provisions pour charges</b>	<b>25 998</b>	<b>25 998</b>	<b>16 706</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>25 998</b>	<b>25 998</b>	<b>16 706</b>
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>	-	<b>83 515</b>	<b>79 908</b>
Fournisseurs	31 933	-	-
Autres dettes	11 341	-	-
Cautions	40 241	-	-
<b>Dettes diverses</b>	<b>2 609</b>	<b>2 609</b>	<b>2 609</b>
<b>TOTAL III</b>	<b>86 124</b>	<b>86 124</b>	<b>82 638</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>			
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL IV</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>14 701 897</b>	<b>14 701 897</b>	<b>14 705 670</b>

## État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
<b>PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS</b>	
Montant au 01/01/2016	16 706,00
PGE ouverture	16 546,00
Dotation 2017	8 189,60
Reprises 2017	15 443,11
Montant au 31/12/2017	25 998,00
<b>LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES</b>	
Montant au 01/01/2016	21 462,00
Dotation 2017	20 716,00
Reprises 2017	2 758,00
Montant au 31/12/2017	39 420,00
<b>CHARGES À REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 01/01/2016	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>17 482 500</b>	-	<b>17 482 500</b>
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ emprunt	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- Frai prélevés sur PE	-2 290 269	-	-2 290 269
- achat d'immeubles	-14 414 195	-	-14 414 195
<b>- Sommes restant à investir</b>	<b>108 036</b>	-	<b>108 036</b>

## Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2017	2016	RESSOURCES	2017	2016
Perte de l'exercice <sup>(1)</sup>	-	-	Bénéfice de l'exercice	239 166	292 556
Charges à répartir sur plusieurs exercices <sup>(2)</sup>	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	9 292	-
PGE imputée sur RAN	16 546	-	AUGMENTATION DE :	-	-
Immobilisations en cours	-	-	Capital (prime d'émission comprise)	-	-
Dividendes	239 292	316 710	Plus values	-	-
			Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	-	-
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>255 838</b>	<b>316 710</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>248 458</b>	<b>292 556</b>
Augmentation du fond de roulement	-	-	Diminution du fond de roulement	7 380	24 154
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>255 838</b>	<b>316 710</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>255 838</b>	<b>316 710</b>
				<b>2017</b>	<b>2016</b>
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables				-3 605	-19 873
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes				-29 157	4 931
Valeurs disponibles au début de l'exercice				155 556	164 767
<b>DISPONIBLE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>				<b>180 938</b>	<b>155 556</b>
Augmentation ou diminution du fond de roulement				7 380	-24 154

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

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

## 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	15 543	-	2 230	-	15 543	2 230
Dépense prévisionnelles sur N+2	8 918	-	1 490	-	-	10 408
Dépense prévisionnelles sur N+3	4 470	-	1 490	-	-	5 960
Dépense prévisionnelles sur N+4	2 980	-	1 440	-	-	4 420
Dépense prévisionnelles sur N+5	1 440	-	1 540	-	-	2 980
<b>TOTAL</b>	<b>33 351</b>	<b>-</b>	<b>8 190</b>	<b>-</b>	<b>15 543</b>	<b>25 998</b>

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—  
Exercice clos le 31 décembre 2017

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés de la société RENOVALOR 1,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société RENOVALOR 1 relatifs au premier 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 société à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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

## Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance 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.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant, exposé dans la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs » de l'annexe des comptes annuels, qui expose le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation de la provision pour gros entretien (PGE).

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère

approprié des méthodes comptables, tel que décrit dans l'annexe A. « Informations sur les règles générales d'évaluation », au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de leur correcte application (règlement de l'Autorité des Normes Comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016) :

- Comme mentionné dans la partie « observation » du présent rapport exposant le changement de méthode comptable survenu au cours de l'exercice, votre société comptabilise une provision pour gros entretien selon les modalités décrites dans la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs ».

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.

Cette provision est dépendante des plans pluriannuels de travaux réalisés par la Société de gestion. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent l'évaluation de la provision pour gros entretien et à revoir les calculs effectués par la Société.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux ont notamment porté sur la vérification de la concordance du calcul des valeurs estimées, issues du rapport de l'expert indépendant, tel que décrit dans l'annexe 8 « Valeur vénale des immeubles locatifs » avec les valeurs présentées dans l'état du patrimoine.

## 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 du Président 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 direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

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

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Paris, le 17 avril 2018

Le Commissaire aux comptes  
FIDORG AUDIT Ile de France SAS  
Représentée par **Kahina AIT-AOUDIA**

## ANNEXE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### Description détaillée des responsabilités du Commissaire aux comptes

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.

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

## Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2017

Mesdames, Messieurs les associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

### 1. Convention soumise à l'approbation de l'assemblée générale

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

### 2. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

##### 2.1.1. Honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION

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

- une commission de gestion fixée à 10,80 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine.

Au cours de l'exercice 2017, les honoraires alloués à la Société INTER GESTION s'élevaient à 58 196,24 € TTC pour la gestion de la société.

##### 2.1.2. Honoraires de révision comptable versés à la Société PROMOGERE

Votre société a versé à la Société PROMOGERE des honoraires correspondant au coût du personnel qui révise vos comptes. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2017, le montant des honoraires versés à la Société PROMOGERE s'élève à 9 500 € TTC.

#### 2.2. Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

##### 2.2.1. Honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION

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

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

Au cours de l'exercice 2017, aucun honoraire n'a été facturé au titre de commission de cessions de part et de prospection de capitaux par la Société de gestion.

##### 2.2.2. Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage versés à la Société ACTIGERE

Votre société a conclu avec la Société ACTIGERE une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la Société ACTIGERE sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Au cours de l'exercice 2017, aucun honoraire n'a été facturé au titre d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation du patrimoine immobilier.

Fait à Paris, le 17 avril 2018

Le Commissaire aux comptes  
SAS FIDORG AUDIT ILE DE FRANCE  
**Kahina AIT-AOUDIA**

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale du 12 juin 2018



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, je vous présente le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2017.

Durant l'année 2017, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois, le 22 mars et le 14 novembre.

Au cours de notre réunion du 07 Mars 2018, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et les projets de résolutions qui nous ont été soumises. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires et ont répondu à toutes nos questions.

### Acquisitions

Le patrimoine de RENOVALOR 1 est entièrement constitué. L'obligation de détention pendant 9 ans des parts par chaque associé court à compter de la mise en location du dernier appartement de l'immeuble sis à Pontoise.

### Rémunération de la Société de gestion

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la société, figurent au compte de résultat de l'exercice pour un montant de 58 196€.

Les honoraires facturés par PROMOGERE au titre de la mission de révision comptable de la SCPI s'élèvent à 9 500€.

### Rémunération de l'administrateur d'immeuble

Les honoraires versés aux administrateurs d'immeubles se sont élevés à 40 052,35€.

### Valeurs de la part

Au cours de notre séance du 07 mars 2018, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	14 589 655	4 145,97
Valeur de réalisation	14 580 460	4 143,35
valeur de reconstitution	17 932 020	5 095,77

### Dividendes

Les membres du conseil de surveillance ont constaté les distributions suivantes au cours de l'exercice 2017 :

DATE DE DISTRIBUTION	EXPRIMÉ EN EUROS ET PAR PART
1T 2017	20 €
2T 2017	17 €
3T 2017	11 €
4T 2017	13 €

### Assemblée générale annuelle

Lors de la réunion du 07 mars 2018, préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

Les projets des résolutions à caractère ordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

Lors de la réunion du conseil de surveillance, les représentants de la Société de gestion ont évoqué également les résolutions à caractère extraordinaire :

- La modification de l'article 24 "Communication de documents" en vue de la mise en place d'un système de convocation et de vote dématérialisés
- La modification de l'article 27 des statuts "Affectation et répartition des dividendes" en vue de l'annualisation des dividendes.
- La dissolution anticipée de la SCPI afin de préparer comme il se doit la mise en vente des immeubles de la SCPI (réunir l'ensemble des éléments juridiques, techniques nécessaires pour réaliser les futures ventes, mise en copropriété de l'immeuble, etc.)

Les projets des résolutions à caractère extraordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

Votre conseil de surveillance se permet d'attirer votre attention sur le fait que l'assemblée générale des SCPI est un moment fort et une caractéristique importante de cette forme de produit d'épargne. C'est pourquoi, nous vous remercions de "remplir votre devoir d'associé" : si vous ne pouvez pas participer à l'assemblée générale, nous vous invitons à compléter et renvoyer le formulaire de vote par correspondance ou par procuration. Votre participation par remise d'un pouvoir ou d'un vote par correspondance permettra d'éviter la convocation d'une seconde assemblée qui génèrerait un coût de fonctionnement supplémentaire.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Nous vous remercions, Mesdames et Messieurs, de votre attention et de la confiance accordée à votre conseil de surveillance

Le présent rapport a été achevé le 07 Mars 2018 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil de surveillance.

Fait à Paris le 07 mars 2018

Le Président du conseil de surveillance  
**Christophe AUDOUX**

# PROJETS DE RÉSOLUTION

---

Assemblée générale mixte du 12 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

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 239 166 € fera l'objet des affectations suivantes :

<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2017</b>	<b>239 166,00 €</b>
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	-13 387,18 €
<b>RÉSULTAT à affecter</b>	<b>225 778,82 €</b>
Acomptes sur dividendes 2017 réglé en 2017 (avril, juillet, octobre)	-158 355,00 €
Résultat restant à affecter	67 423,82 €
Acompte sur dividende 4T 2017 (règlement janvier 2018)	-45 747,00 €
<b>Reste à affecter au 31/12/2017</b>	<b>21 676,82 €</b>
Solde acompte sur dividende 2017 (juillet 2018)	-
<b>AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU</b>	<b>4 080,66 €</b>

### Cinquième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de comptable, de réalisation et la valeur 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	14 589 655	4 145,97
Valeur de réalisation	14 580 460	4 143,35
valeur de reconstitution	17 932 020	5 095,77

### Sixième 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 3 300 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du conseil. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

### Septième résolution

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante (présentation des membres par ordre alphabétique) : Monsieur Christophe AUDOUX (président), Monsieur Bernard HEUSELE, Madame Madeleine LELIEVRE, Monsieur Ludovic PULKA, Monsieur Cyrille ROUSSEAU, Monsieur Patrice ROUSSEAU et Madame Sabine RIVET.

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 ci-après ont envoyé leur candidature dans le délai imparti (classement par ordre de réception des candidatures) : Monsieur ROUSSEAU Cyrille, Madame RIVET Sabrina, Monsieur AUDOUX Christophe, Monsieur ROUSSEAU Patrice, Monsieur PULKA Ludovic, Monsieur MEHIAOUI Abderrezzak et Monsieur LOCHU Bernard.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

### 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, affecté 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 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 prend acte de la dissolution de la SCPI Renovalor 1 et de sa mise en liquidation à compter du 11 juillet 2018.

### Douzième résolution

---

L'assemblée générale extraordinaire prend acte que la Société Inter Gestion est liquidateur de la SCPI RENOVALOR 1 et lui donne tout pouvoir pour accomplissement des formalités et à l'efficacité des présentes décisions. Le siège de liquidation est sis au siège du liquidateur 2 rue de la Paix 75002 PARIS.

### Treizième 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

## AGRÈMENT

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

## AIFM

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

## AMF

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

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

## ASPIM

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

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

## ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

## CAPITAL SOCIAL

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

## CAPITALISATION

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

## COLLECTE BRUTE

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

## COLLECTE NETTE

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

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

## COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

## CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

## DÉLAI DE JOUISSANCE

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

## DEMANDE PLACÉE

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

## DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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