

SCPI
RÉSIDENTIEL
SCELLIER BBC

RENOGREEN

BULLETIN D'INFORMATION - N°42

1^{ER} SEMESTRE 2024

VALIDITÉ DU 01/07/2024

AU 31/12/2024

ÉDITORIAL

Au cours du premier semestre 2024, le taux d'intérêt moyen du crédit immobilier a connu une inflexion sensible passant de 3,99% au premier trimestre à 3,66% en juin⁽¹⁾.

Anticipée par les banques pour tenter de relancer le marché de l'ancien et du neuf, la compression des taux a eu peu d'effets sur le volume des ventes. Atteignant 800 000 transactions dans l'ancien selon Meilleurs-Agents, elles ne devraient pas dépasser la barre des 850 000 en 2024, un niveau en dessous de celui de 2023 à -22% du pic des 1,1 million de ventes réalisées en 2022.

La baisse des prix immobiliers de près de 8%⁽²⁾ en année glissante dans les grandes métropoles et les marges de négociation plus fortes des acquéreurs semblent encore insuffisantes pour relancer un marché qui selon les professionnels les plus optimistes commencerait à sortir la tête de l'eau.

Il est vrai en zoomant sur les données statistiques que les volumes de transactions et les évolutions de prix font ressortir de grandes disparités selon les régions. Certaines grandes villes ont continué de reculer ainsi Paris voit son prix moyen au m² baisser de 2,2% et Montpellier de 3%, pendant que d'autres ont enregistré de légères hausses ou une stabilisation.

Mais ce phénomène n'est pas une nouveauté. C'est une constante d'un marché du logement français qui se cherche depuis (trop ?) longtemps.

La Société de gestion, Liquidateur

Sources :

(1) Observatoire Crédit Logement/CSA

(2) Meilleurs Agents

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statuaire 842 400 €
Date d'immatriculation 06/06/2011
N° RCS Paris 532 762 887
Visa AMF n°11-13 en date du 17/06/2011.

Situation au 30/06/2024

Nombre de parts émises 15 216
SCPI en cours de liquidation
Capital social 12 172 800 €
Capitalisation* 15 216 000 €

*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 31 décembre 2023 292
Au 30 juin 2024 292

VALEUR DE RÉALISATION

888,17 € / PART
selon expertises au 31/12/2023.

VALEUR IFI 2024

833,76 € / PART

RÉGIME FISCAL

Les associés bénéficient d'une réduction d'impôt dans le cadre de la loi Scellier BBC. Son taux est fixé à 22% sur 9 ans pour les souscriptions réalisées en 2011. Il est de 13% pour les souscriptions réalisées en 2012 ; soit :

220 €* / PART
(*environ pour les souscriptions 2011).

130 €* / PART
(*environ pour les souscriptions 2012).

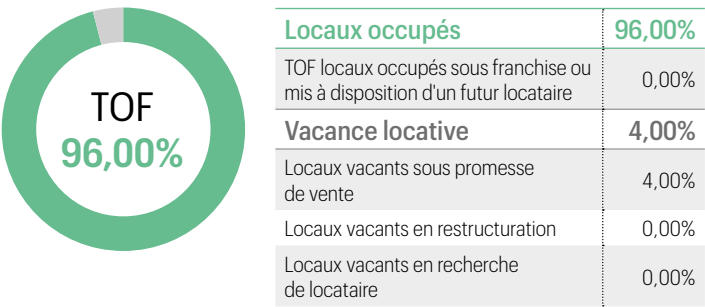
PATRIMOINE IMMOBILIER

Ville	Adresse	Surface totale (m²)	Situation au 30/06/2024
ALFORTVILLE	1/5, rue d'Alsace Lorraine	507	En location
ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse*	137	Liquidation
BRETIGNY-SUR-ORGE	43, avenue Lucien Clause*	423	En location / liquidation
COURBEVOIE	16 bis, rue de Bezons*	344	En location / liquidation
FRANCONVILLE	85 à 85ter, rue de la Station*	790	En location / liquidation
VALLAURIS	101, avenue Jean Moulin*	472	En location / liquidation
TOTAL		2 672	

(*) Immeubles libres de tout engagement réglementaire.

La résolution concernant la mise en liquidation du patrimoine de la SCPI a été approuvée par les associés lors de l'assemblée générale mixte du 23 juin 2022. Elle se traduit par la mise en vente des lots libres de tout engagement fiscal.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



Taux d'occupation financier : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Ce taux est calculé sur l'ensemble du patrimoine, à l'exception des logements en cours de vente. L'interprétation de cet indicateur doit être nuancée durant les périodes de mise en vente du patrimoine.

LOYERS ENCAISSÉS

Le montant des loyers encaissés au titre du premier semestre s'élève à 169 131 €.

DISTRIBUTION DES DIVIDENDES ET ACOMPTES DE LIQUIDATION

DISTRIBUTION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE	EN € PAR PART
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	
2018	15,20 €
2019	18,00 €
2020	16,00 €
2020	16,00 €
2020	16,00 €
2020	16,00 €
2021	11,00 €
2022	12,00 €
2023	11,00 €

Le dividende annuel fixé à 11 € par part a été versé au mois de juillet 2024.

Les dividendes ont diminué en raison de la vente des logements détenus par la SCPI.

Les versements des acomptes sur liquidation débiteront après les premières ventes.

TABLEAU DES ACTIFS SOUS COMPROMIS

VILLES	ADRESSES	LOT /BLOC	SURFACE (M²)
BRETIGNY-SUR-ORGE	43, avenue Lucien Clause	Lot 2 et 94	62
BRETIGNY-SUR-ORGE	43, avenue Lucien Clause	Lot 11 et 139	79
FRANCONVILLE	85 à 85ter, rue de la Station	Lot 35 et 85	76



MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS / CONDITIONS DE CESSION DES PARTS

La cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts (cession de gré à gré), soit par l'intermédiaire de la Société de gestion (article L.214-93 du Code monétaire et financier).

Cession de gré à gré :

Les conditions sont librement débattues entre les parties. La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous signature privée. Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique. La cession peut aussi faire l'objet d'une déclaration de transfert signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public. Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires. Si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément préalable du gérant qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. La Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission fixe de 240 € TTI à la charge de l'acquéreur.

Cession par l'intermédiaire de la Société de gestion :

Conformément à l'article L.214-93 du code monétaire et financier, il est tenu au siège de la société et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensés les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société. Le prix d'exécution est établi le dernier jeudi du trimestre à 16 heures. Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être inscrits sur le registre au plus tard deux jours avant la fixation du prix d'exécution à 16h00. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. La Société de gestion perçoit une commission de 7,08% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution). Cette commission est à la charge de l'acquéreur.

La Société de gestion ne garantit pas la cession des parts.

Marché secondaire :

Aucun mouvement.

Vie sociale :

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue le 5 juin 2024. Toutes les résolutions ont été adoptées.

RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de la part* :	1 000 €
Nominal :	800 €
Prime d'émission :	200 €
Minimum :	300 parts
Commission de souscription :	13,036% TTI

*Le prix de la part est un rappel du prix de souscription au lancement de la SCPI. Il convient que chaque associé se réfère à la valeur de reconstitution de la SCPI.

DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse...) : merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) par mail à l'adresse suivante :

contact@inter-gestion.com ou par voie postale à l'adresse de la Société de gestion : 38, av de l'opéra, 75002 Paris.

SFDR / DISCLOSURE

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

Classification SFDR :

La SCPI relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

Risque de durabilité :

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité. Le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Inter Gestion REIM estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de quatre grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité.

Règlement Taxonomie :

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.