

SCPI
RÉSIDENTIEL
SCELLIER

RENOVALOR 2

BULLETIN D'INFORMATION - N°49

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 800 000 €
Date d'immatriculation 24/09/2009
N° RCS Paris 515 028 348
Visa AMF n°09-27 en date du 19/10/2009.

Situation au 30/06/2024

Nombre de parts émises 8 601
SCPI en liquidation
Capital social 34 404 000 €
Capitalisation* 43 005 000 €

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

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 31 décembre 2023 594
Au 30 juin 2024 594

VALEUR DE RÉALISATION

4 412,49 € / PART
selon expertises au 31/12/2023.

VALEUR IFI 2024

4 278,18 € / PART

RÉGIME FISCAL

Les associés bénéficient du dispositif de réduction d'impôt dans le cadre de la loi Scellier conformément aux dispositions de l'article 31 du Code général des impôts modifié par la loi de finances rectificative pour 2008. Compte tenu de la politique de la SCPI, elle représente 31% du montant de leur souscription, soit :

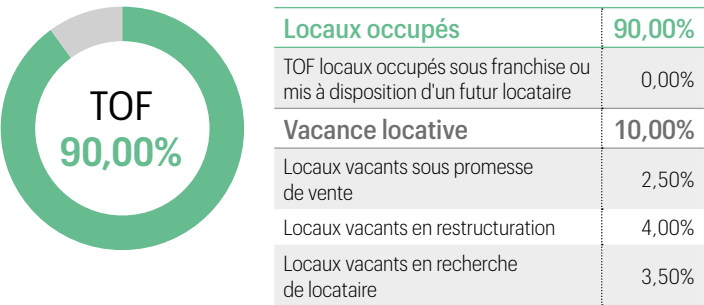
1 550 € / PART

PATRIMOINE IMMOBILIER

Ville	Adresse	Surface totale (m²)	Situation au 30/06/2024
ALFORTVILLE (94)	171, rue Etienne Dolet	59	Entièrement loué
ARGENTEUIL (95)	6 à 8bis, rue Aulnettes	101	Loué
ARGENTEUIL (95)	60, boulevard Héloïse	320	Entièrement loué
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	13 et 15bis, rue des Champs	586	3 lots sous Promesse de Vente
BORDEAUX (33)	95, rue de la Liberté	1 784	Travaux en cours
CANNES (09)	74, avenue du Maréchal Galliéni	750	Entièrement loué
CONFLANS-SAINTE-HONORINE (78)	50, avenue du Maréchal Galliéni	369	Entièrement loué
LILLE (59)	5, rue des Vicaires	325	Entièrement loué
LILLE (59)	110 rue d'Isly	483	Entièrement loué
LONGJUMEAU (91)	18, rue du Général Leclerc	1 139	2 lots vacants
MARCO-EN-BARCEUL (59)	40, rue de l'Hermitage	108	Entièrement loué
MEAUX (77)	69, avenue Franklin Roosevelt	127	Entièrement loué
MEAUX (77)	37, cours Pinteville	1 259	5 lots vacants
NANTES (44)	4, rue de Courson	581	Travaux en cours
ROUEN (76)	3, rue Dufay	797	Entièrement loué
TOURS (37)	1 à 9, rue Paul Nizan	1 119	En vente
VALENCIENNES (59)	12 et 14, place des Acacias	765	1 lot vacant
TOTAL		10 672	

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 21 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 667 545 €

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

DISTRIBUTION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE	EN € PAR PART	
2015	61,51 €	Les dividendes relatifs à l'année 2023 ont été versés le 25/07/2024 à hauteur de 20 € par part.
2016	72,00 €	
2017	59,00 €	Les performances locatives passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les acomptes peuvent varier à la hausse comme à la baisse.
2018	49,00 €	
2019	55,00 €	
2020	23,00 €	
2021	28,00 €	
2022	28,00 €	
2023	20,00 €	

MOUVEMENTS LOCATIFS SUR LE SEMESTRE

Ville	Nombre de baux signés	Surfaces louées (en m²)
LILLE - 5 RUE VICAIRES	1	93
NANTES - 4 RUE COURSON	1	62
ASNIERES SUR SEINE - 13/15 RUE DES CHAMPS	2	130
BORDEAUX - 95 RUE DE LA LIBERTE	5	235
VALENCIENNES - 12/14 PLACE DES ACACIAS	3	168
ROUEN - 3 RUE DUFAY	1	64
CONFLANS SAINTE HONORINE - 50 GALLIENI	1	72
TOTAL	14	824

TABLEAU DES VENTES DU SEMESTRE

Adresses	Lot/Bloc	Surface	Date de la vente	Prix net vendeur
ARGENTEUIL - 8 bis rue des Aulnettes	Lot 205	100,73	2T 2024	261 250 €

TABLEAU DES ACTIFS SOUS COMPROMIS

Adresses	Lot/Bloc	Surface (m²)
Asnières-sur-Seine (92) - 13 bis/15, rue des Champs	T2	60
Asnières-sur-Seine (92) - 13 bis/15, rue des Champs	T4	75
Asnières-sur-Seine (92) - 13 bis/15, rue des Champs	T3	69
Total		204

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 recensées les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société. Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement. Le prix d'exécution est établi le dernier jeudi du trimestre à 16 heures. Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant 16 heures. 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.

Engagement de l'associé :

Vous devez conserver vos parts pendant une durée de 12 ans (9 ans + prorogation triennale) à compter de la location du dernier immeuble acheté, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Marché secondaire :

Au 31/12/2023, un ordre de vente de parts est inscrit sur le registre.

Vie sociale :

L'assemblée générale de votre SCPI s'est tenue le 12 juin 2024. Toutes les résolutions ont été adoptées hormis la deuxième résolution.

RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de la part* :	5 000 €
Nominal :	4 000 €
Prime d'émission :	1 000 €
Minimum :	4 parts
Commission de souscription :	13,08% 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, avenue 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.