

SCPI
RÉSIDENTIEL
SCELLIER

RENOVALOR 2

BULLETIN D'INFORMATION - N°48

2^E SEMESTRE 2023

VALIDITÉ DU 01/01/2024
AU 30/06/2024

ÉDITORIAL

Le ralentissement s'est poursuivi pour le marché de l'immobilier résidentiel qui a terminé l'année en net repli. Une décélération qui s'explique par une perte de pouvoir d'achat immobilier des Français de 15% cumulant hausse des taux d'intérêt, inflation et durcissements des conditions d'accès au crédit. Selon la Fnaim, les transactions ont fléchi de 22% totalisant 875 000 ventes qui représentent 240 000 ventes en moins sur l'année pour les professionnels que sont les agents immobiliers et les notaires.

Pour autant, les prix de l'immobilier demeurent à un niveau élevé avec une baisse moyenne de 1%, les plus fortes baisses touchant en majorité les territoires et les villes qui avaient enregistré les plus fortes hausses, l'Île de France avec -3,6% et Paris -5,7%. À quelques exceptions près comme la région Provence-Alpes-Côte d'Azur où les prix ont progressé de 1,7%.

Pour 2024, les professionnels espèrent un atterrissage des taux d'intérêt à mi-année qui pourrait resolvabiliser les acheteurs et relancer la dynamique du marché. Il n'en reste pas moins que la crise de l'immobilier en France a des causes profondes et structurelles. Telle la plus emblématique d'entre elles, l'insuffisance de la production de logements neufs qui perdure depuis des décennies et maintient un marché de l'offre et la demande en déséquilibre chronique.

La Société de gestion

Sources : La finance pour tous, Fnaim.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire 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 31/12/2023

Nombre de parts émises 8 601
SCPI fermée à la collecte
Capital social 34 404 000 €
Capitalisation* 43 005 000 €

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

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1^{er} juillet 2023 594
Au 31 décembre 2023 594

VALEUR DE RÉALISATION

4 467,43 € / PART
selon expertises au 31/12/2022.

VALEUR IFI 2023

4 351,09 € / 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 31/12/2023
ARGENTEUIL	6 à 8bis, rue Aulnettes et 60, boulevard Héloïse	201 m²	1 lot vacant
ARGENTEUIL	60, boulevard Héloïse	319 m²	Entièrement loué
ASNIÈRES-SUR-SEINE	13 et 15bis, rue des Champs	586 m²	3 lots vacants
BORDEAUX	95, rue de la Liberté	1 785	5 lots vacants
CANNES	74, avenue du Maréchal Gallieni	750 m²	1 lot vacant
LILLE	5, rue des Vicaires	324 m²	Entièrement loué
LILLE	110 rue d'Isly	483 m²	Entièrement loué
LONGJUMEAU	18, rue du Général Leclerc	1 139 m²	Entièrement loué
MARCQ-EN-BARCEUL	40, rue de l'Hermitage	107 m²	Entièrement loué
CONFLANS-SAINT-HONORINE	50, avenue du Maréchal Gallieni	369 m²	Entièrement loué
NANTES	4, rue de Courson	581 m²	4 lots vacants
ROUEN	3, rue Dufay	798 m²	1 lot vacant
TOURS	1 à 9, rue Paul Nizan	1 119 m²	3 lots vacants
VALENCIENNES	12 et 14, place des Acacias	768 m²	1 lot vacant
ALFORTVILLE	171, rue Etienne Dolet	59 m²	Entièrement loué
MEAUX	69, avenue Franklin Roosevelt	127 m²	Entièrement loué
MEAUX	37, cours Pinteville	1 264 m²	1 lot vacant
TOTAL		8 994 m²	

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.

Liste des biens en vente

Vous trouverez ci-dessous la liste des biens actuellement en vente. En tant qu'associé, vous avez la possibilité de vous porter acquéreur des biens commercialisés par la SCPI. N'hésitez pas à vous rapprocher de la Société de gestion.

Ville	Adresse	Surface (m²)	État locatif	Expertise au m²
ARGENTEUIL	6/8, rue des Aulnettes	101,57	Vacant	3 015,00 €/m²
ASNIÈRES-SUR-SEINE	13/15, rue des Champs	56,00	Vacant	5 768,00 €/m²
TOTAL		157,57		

Taux d'occupation physique et financier

	1 S 2023	2 S 2023
TOP	90,83%	88,07%
TOF	91,09%	88,14%

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

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.

Loyers encaissés

Le montant des loyers encaissés au titre du second semestre s'élève à 631 477 €

Distribution de dividendes

DISTRIBUTION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE	EN € PAR PART
2015	61,51 €
2016	72,00 €
2017	59,00 €
2018	49,00 €
2019	55,00 €
2020	23,00 €
2021	28,00 €
2022	28,00 €

Les dividendes relatifs à l'année 2022 ont été versés le 25 juillet 2023 à hauteur de 28 € par part.

Les performances locatives passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les acomptes peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

Pour tout changement d'adresse ou de coordonnées bancaires : contact@inter-gestion.com

Mouvements locatifs sur le semestre

RELOCATIONS :		
Ville	Nombre de baux signés	Surfaces louées (en m²)
LILLE - 5, rue des Vicaires	1	42,6 m²
VALENCIENNES - 12/14, place des Acacias	1	48,6 m²
BORDEAUX - 95, rue de la Liberté	1	69,7 m²
CANNES - 74, rue du Maréchal Gallieni	2	157,5 m²
LILLE - 110, rue d'Isly	1	48,0 m²
TOTAL	6	366,4 m²

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 ordinaire du 22 décembre 2023 a voté favorablement aux résolutions relatives à l'emprunt.

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 : 2, rue de la Paix, 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.