

SCPI  
RÉSIDENTIEL  
ROBIEN

## RENOVALOR 1

### BULLETIN D'INFORMATION - N°65

1<sup>ER</sup> 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<sup>(1)</sup>.

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%<sup>(2)</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 ..... 1 500 000 €

Date d'immatriculation ..... 24/11/2005

N° RCS Paris ..... 485 126 718

Visa AMF n°05-37 en date du 02/12/2005.

### Situation au 30/06/2024

Nombre de parts émises ..... 3 519

SCPI en liquidation .....

Capital social ..... 14 076 000 €

Capitalisation\* ..... 17 595 000 €

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

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 31 décembre 2023 ..... 234

Au 30 juin 2024 ..... 235

## VALEUR DE RÉALISATION

3 903,00 € / PART  
selon expertises au 31/12/2023.

## VALEUR IFI 2024

2 742,64 € / PART

## RÉGIME FISCAL

Les associés bénéficient du dispositif d'amortissement de leur investissement (à hauteur de 95% du montant de leur souscription) dans le cadre de la loi Robien pour les souscriptions réalisées avant le 1<sup>er</sup> septembre 2006 (8% par an pendant 4 ans, puis 2,5% par an les 5 dernières années) ou Robien recentré pour les souscriptions postérieures (6% par an pendant 7 ans, puis 4% par an les 2 dernières années) ; soit un total de 47,5% de leur souscription, représentant :

2 375 € / PART

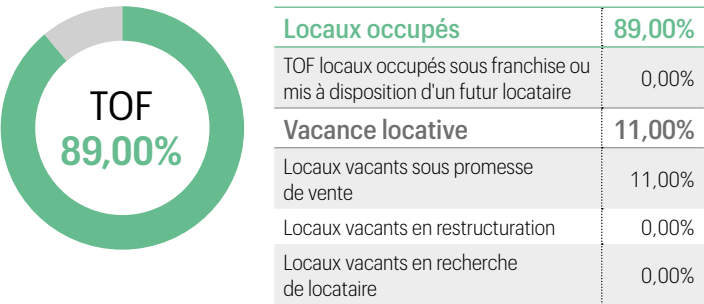
# PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Nombre de lots à l'origine *	Nombre de lots cédés	Nombre restant à ceder	Situation locative au 30/06/2024
Argenteuil	5, avenue de Stalingrad	51	30	21	En location / liquidation
Chateaubriant	29, Grande Rue	1	1	0	Vendu
Paris	197ter, rue Saint Charles	9	1	8	un lot sous promesse de vente
Pontoise	13, chemin des Bottes	2	0	2	En location / liquidation
Saumur	3, rue du Relais	6	0	6	En location / liquidation
Saumur	101 rue Jean Jaurès	3	0	3	Sous promesse de vente
Tourcoing	21, rue de la Malcense	4	0	4	Sous promesse de vente
Versailles	64, avenue de Paris	9	8	1	En location / liquidation
TOTAL		85	40	45	
Prix de cession net vendeur			4 404 841 €		

\*Le nombres de lots comprends également les caves et les stationnements.

La résolution concernant la mise en liquidation du patrimoine de la SCPI a été approuvée par les associés lors de l’assemblée générale extraordinaire en date du 11 juillet 2018. 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 102 855 €



## DISTRIBUTION DES DIVIDENDES ET ACOMPTES DE LIQUIDATION

DISTRIBUTION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE	EN € PAR PART
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	
2015	95,20 €
2016	90,00 €
2017	61,00 €
2018	61,00 €
2019	55,00 €
2020	15,00 €
2021	- €
2022	25,00 €
2023	8,53 €

Un dividende relatif aux revenus locatifs de 8,53€ par part a été versé en juillet 2024.

Période	Acompte de liquidation au titre de l'exercice clos le 31 décembre	Acompte de liquidation au titre de l'exercice clos le 31 décembre/ part
2021	1 200 000 €	341,00 €
2022	1 759 500 €	500,00 €
2023	293 000 €	83,26 €

À la suite des cessions intervenues au cours de l'exercice social clos au 31/12/2023, il a été distribué aux associés un acompte de liquidation à hauteur de 83,26 € par part en juillet 2024.

## TABLEAU DES ACTIFS SOUS COMPROMIS

Adresses	Lot /Bloc	Surface
SAUMUR - 101 rue Jean Jaurès	Bloc	162
TOURCOING - 21, rue de la Malcense	Bloc	369

# 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. 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 6,60 % 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 :

Au 30/06/2024, deux ordres de vente de parts sont inscrits sur le registre.

## Vie sociale :

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

## RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de la part* :	5 000 €
Nominal :	4 000 €
Prime d'émission :	1 000 €
Minimum :	10 parts
Commission de souscription :	12,90% 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.