



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE

SCPI  
RÉSIDENTIEL  
NEUF

par Inter Gestion

Photos non contractuelles.

## 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 30/09/2017

Nombre de parts émises : ..... **8 601**  
Collecte du trimestre : ..... **0 €**  
Capital social : ..... **34 404 000 €**  
Capitalisation\* : ..... **43 005 000 €**

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

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1<sup>er</sup> juillet 2017 : ..... **587**  
Au 30 septembre 2017 : ..... **587**

## VALEUR DE RÉALISATION

**4 406,18 €** /PART  
selon expertises au 31/12/2016.

## 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 :

**1 550,00 €** \* /PART  
Source : Rapport Annuel 2016.

# RENOVALOR 2

**BULLETIN D'INFORMATION - N°32**

**3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017**  
VALIDITÉ DU 01/10/2017  
AU 31/12/2017

## ÉDITORIAL

En 2018, l'ISF (impôt sur la fortune) deviendra l'IFI (impôt sur la fortune immobilière), mettant en lumière qu'il est ainsi question de taxer la rente immobilière, plaçant - vision volontairement simpliste - l'investissement immobilier au niveau du rentier du 19<sup>ème</sup> siècle.

Mais les temps ont bien changé, ils se sont considérablement accélérés. Et dans une économie qui s'est totalement mondialisée, l'immobilier reste l'un des rares secteurs non délocalisables et un poids lourd de l'économie française représentant 10% du PIB national et 217 milliards de la valeur ajoutée en 2015\*.

Au travers de nombreuses branches d'activités, construction, ingénierie, architecture, urbanisme, investissement, promotion, commercialisation, gestion, qu'il soit destiné à financer le logement ou qu'il permette l'exercice des activités industrielles, tertiaires ou commerciales, l'immobilier accompagne le développement de l'investissement productif et participe à la dynamique des territoires.

Les SCPI y contribuent de plus en plus, selon les derniers sondages, elles pourraient cette année approcher 9 milliards d'euros de collecte.

**La Société de Gestion**

*L'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire agréées par la Société de Gestion a été rejeté et l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire non agréées par la Société de Gestion et présentées par un petit groupe d'associés a été adopté lors de l'AGE du 11 juillet 2017 convoquée en 2<sup>ème</sup> lecture.*

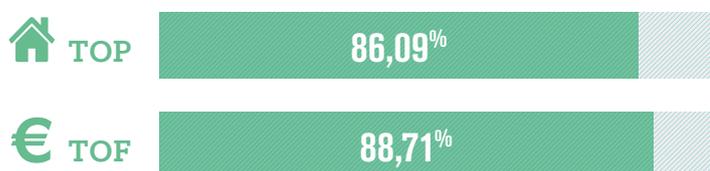
\* Source : Étude EY-La Fondation Palladio-Business Immo.

## PATRIMOINE

Villes	Adresses	Surfaces Totales	Situation locative au 30 septembre 2017
ARGENTEUIL	6 à 8bis, Rue Aulnettes et 60, Boulevard Héloïse	201 et 318	En location
ASNIÈRES-SUR-SEINE	13 et 15bis, Rue des Champs	586	En location
BORDEAUX	95, Rue de la Liberté	1 785	En location
CANNES	74, Avenue du Maréchal Galliéni	750	En location
LILLE	5, Rue des Vicaires et 110, Rue d'Isly	324 et 483	En location
LONGJUMEAU	18, Rue du Général de Gaulle	1 139	En location
MARCO-EN-BARCEUL	40, Rue de l'Hermitage	107	En location
CONFLANS-SAINTE-HONORINE	50, Avenue du Maréchal Galliéni	369	En location
NANTES	4, Rue de Courson	581	En location
ROUEN	3, Rue Defay	798	En location
TOURS	1 à 9, Rue Paul Nizan	1 119	En location
VALENCIENNES	12 et 14, Place des Acacias	768	En location
ALFORTVILLE	171, Rue Etienne Dolet	59	En location
MEAUX	69, Avenue Franklin Roosevelt et 37, Cours Pinteville	127 et 1 264	En location et en rénovation
<b>TOTAL</b>		<b>10 778</b>	

**Contentieux :** L'immeuble sis à Meaux, 37 Cours Pinteville, subit un aléa technique relatif à la structure et pour lequel la SCPI RENOVALOR 2, a mis en jeu la responsabilité de l'architecte et de l'entreprise en charge du chantier. Les travaux qui avaient été interrompus ont repris. Cependant, l'entreprise chargée des travaux préparatoires aux micropieux est en liquidation judiciaire. Nous procédons à un appel d'offres afin que le chantier puisse reprendre au plus vite.

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



**Taux d'occupation physique :** Ce taux reflète la situation d'occupation en fin de trimestre. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus en exploitation par la SCPI.

**Taux d'occupation financier :** Ce taux prend en compte les flux effectivement appelés au titre du trimestre civil écoulé. Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les seuls immeubles livrés (à l'exclusion des revenus «non récurrents»), et appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

## DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Distribution du résultat de l'exercice	En € par Part
2015	61,51
2016	72,00
1T 2017	16,50
2T 2017	19,50
3T 2017	13,00

Le revenu relatif au 3ème trimestre 2017 a été versé au mois d'octobre 2017 à hauteur de 13€ 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.**

## MOUVEMENTS LOCATIFS SUR LE TRIMESTRE

Villes	Nombre de baux signés	Surface louée (m <sup>2</sup> )
BORDEAUX	2	125,80
ROUEN	2	120,00
VALENCIENNES	1	60,67
TOURS	2	179,00
NANTES	2	126,30
MEAUX	1	63,41
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>675,18</b>

## MARCHE 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 intéressés. Si la cession se réalise, elle doit être signifiée à la société. 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 un mois à compter de la demande. Le cédant doit verser au gérant, pour toute cession faite sans l'intervention de ce dernier, une commission au titre de frais de dossier de 240€TTI par transaction, ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2010, sur la variation au cours des 12 derniers mois qui précèdent de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009E des prix à la consommation).

### 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

percevra dans ce cas une commission de 7,08 % TTI, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Compte tenu des spécificités fiscales de la SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant. La Société de Gestion n'a enregistré à ce jour aucun ordre d'achat ni de vente.

Dans les deux cas, la cession sera également soumise au droit d'enregistrement de 5% sur le montant de la transaction.

### Engagement de l'associé :

Vous devez conserver vos parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier immeuble acheté, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Compte tenu de ces spécificités, le marché secondaire des parts devrait être quasi inexistant.

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

### Marché secondaire :

Aucun mouvement.

### 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 :	13,04% TTI

