

EDITO

Les ventes de logements neufs ont connu une embellie en 2016. Au troisième trimestre, 27 800 logements neufs étaient réservés, soit 18,6% de plus qu'au troisième trimestre 2015 (1).

Le Crédit Foncier a estimé que la construction devrait connaître une augmentation de 10 % par rapport à 2015 avec près de 385 000 de logements neufs.

Dans l'ancien, à fin juillet le nombre de transactions de logements réalisées sur douze mois était estimé à 839 000, en hausse de 15% sur un an (2).

Les prix reflètent une certaine stabilité et incitent les acheteurs à franchir plus facilement le pas dans l'acte d'achat compte tenu de l'opportunité des taux d'intérêt historiquement bas.

Dans un contexte social et économique difficile, l'immobilier demeure une valeur refuge, tant pour les investisseurs que pour les particuliers soucieux de mettre leur épargne à l'abri des fluctuations boursières, loin d'être rassurantes ces dernières années.

Concernant votre SCPI l'immeuble de 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. Depuis cet été, les travaux qui avaient été interrompus ont repris. Le chantier suit son cours. L'expert désigné dans le cadre de la procédure judiciaire, actuellement en cours, rendra son rapport final après la réception des ouvrages.

Comme chaque trimestre, vous trouverez dans ce bulletin, les informations clé de la vie de votre SCPI au 31 décembre 2016.

(1) source Ministère du logement  
(2) source Chambre des notaires

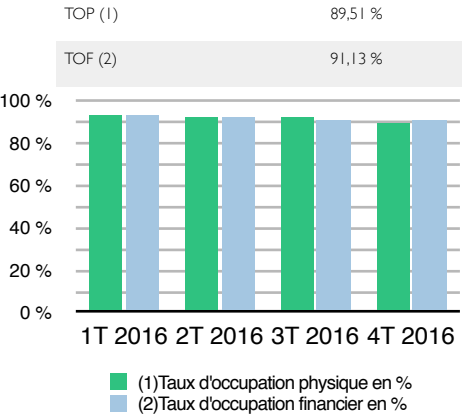
PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Immeubles	Etat	Surface en m2
ARGENTEUIL	6 à 8bis, Rue Aulnettes	En location	201
ASNIERES-SUR-SEINE	13 et 15bis, Rue des Champs	En location	586
BORDEAUX	95, Rue de la Liberté	En location	1784
CANNES	74, Avenue du Maréchal Galliéni	En location	750
CONFLANS-SAINT-HONORINE	50, Avenue du Maréchal Galliéni	En location	369
LILLE	5, Rue des Vicaires	En location	324
LONGJUMEAU	18, Rue du Général de Gaulle	En location	1 139
MARCQ-EN-BAROEUL	40, Rue de l'Ermitage	En location	107
MEAUX	37, Cours Pinteville	En rénovation	1 264
NANTES	4, Rue de Courson	En location	581
ROUEN	3, Rue Dufay	En location	798
TOURS	1 à 9, Rue Paul Nizan	En location	1 119
VALENCIENNES	12 et 14, Place des Acacias	En location	769
ALFORTVILLE	171, Rue Etienne Dolet	En location	59
MEAUX	69, Avenue Franklin Roosevelt	En location	127
ARGENTEUIL	60, Boulevard Héloïse	En location	319
LILLE	110, Rue d'Isly	En location	483
			10779

MOUVEMENT LOCATIF SUR LE TRIMESTRE

Villes	Nombre de lots ayant pris effet au cours du trimestre	Surface m2 louée correspondante
ASNIERES SUR SEINE	0	0
BORDEAUX	0	0
CANNES	0	0
CONFLANS-ST- HONORINE	0	0
LONGJUMEAU	0	0
MARCQ EN BAROEUL	0	0
NANTES	1	44,14
ROUEN	1	65
TOURS	0	0
VALENCIENNES	0	0
ALFORTVILLE	0	0
MEAUX	0	0
ARGENTEUIL	0	0
LILLE	0	0
TOTAL	2	109,14

INDICATEURS DE PERFORMANCE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION SUR LE TRIMESTRE



HISTORIQUE DES DIVIDENDES

Distribution	En €/Part
2013	4
2014	49
2015	61,51
2016	72

Le revenu relatif au 4ème trimestre 2016 a été versé le 25 janvier 2017 à hauteur de 18€ 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.

(1) 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.

(2) 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 immeubles livrés (à l'exclusion des revenus «non récurrents»), et appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

## CARACTÉRISTIQUE

SCPI à capital fixe, au capital social statutaire de 40 000 000 €.

Date d'immatriculation : 24/09/2009

N° Siren 515 028 348 RCS PARIS

Société de Gestion : INTERGESTION SA au capital de 240 000 euros, 2 rue de la paix PARIS 75002 Téléphone 01 43 12 52 52 [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)

Agrément AMF n° : GP 12000008 du 29/02/2012

Situation au 31/12/2016 :

Nombre de parts émises : 8601

Nombre d'associés : 587

Capital social : 34 404 000 €

Capitalisation sur la base du prix d'émission des parts : 43 005 000 €.

## MODALITE DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription : 5 000 euros

Valeur nominale : 4 000 euros

Prime d'émission : 1 000 euros

La SCPI est désormais fermée à la collecte. La commission de souscription est fixée à 13,08 % TTI du prix de souscriptions des parts prime d'émission incluse. Elle comprend les frais de collecte à titre de remboursement de tous les frais exposés pour la prospection des capitaux et les frais de recherche foncière et d'investissement.

## VALEUR DE RÉALISATION 2016

La valeur de réalisation d'une part est égale à 4 435,29 €. Cette valeur est calculée sur la base de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2015.

## MARCHE 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 L214-93 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 1er janvier de chaque année et pour la première fois le 1er 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).

La société ne garantit pas la cession des parts.

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'ASSOCIE

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 devrait être quasi inexistant.

## DATE DE JOUISSANCE

La date de jouissance des parts est fixée en fonction de la date d'encaissement des fonds correspondants et non en fonction de la date de signature du bulletin de souscription. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

