

**SCPI  
RÉSIDENTIEL  
NEUF**

par Inter Gestion

Photos non contractuelles.

Photos non contractuelles.

## 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 30/06/17

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> avril 2017 : ..... **587**  
Au 30 juin 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

2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017

## BULLETIN D'INFORMATION N°29

VALIDITÉ DU 01/07/2017  
AU 30/09/2017

### ÉDITORIAL

Période calme pour la collecte des fiscales, le second trimestre aura été marqué par une élection présidentielle produisant un bouleversement profond du paysage politique français.

Les intentions clairement affichées par la nouvelle équipe gouvernementale annoncent que des changements significatifs toucheront la fiscalité de l'impôt sur la fortune et de l'immobilier.

Le premier effet du changement est celui du report à 2018 du projet de prélèvement de l'impôt à la source, du gouvernement précédent. Il est à souhaiter que la période mise en œuvre pour évaluer l'impact de cette mesure pour les entreprises et pour les ménages aboutisse à son abandon définitif.

En effet, quel avantage pour le contribuable dans un dispositif qui instaure l'avance permanente de trésorerie et repousse la prise d'effet de l'ajustement de ses impôts, aujourd'hui sans délai, d'une année au moins.

**La Société de Gestion**

*L'assemblée générale mixte du 15 juin 2017 n'ayant pu délibérer que sur les résolutions à caractère ordinaire, une assemblée générale extraordinaire a été reconvoquée en deuxième lecture le 11 juillet 2017.*

# MOUVEMENTS LOCATIFS SUR LE TRIMESTRE

| Villes                   | Adresses  | Surfaces Totales | Situation locative au 30 juin 2017 |
|--------------------------|---|------------------|------------------------------------|
| ARGENTEUIL               | 6 à 8bis, Rue Aulnettes et 60, Boulevard Héloïse      | 201 et 318       | En location                        |
| ASNIERES-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                        |
| MARCQ-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       |
| TOTAL                    |   | 10 778           |                                    |

**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 redressement judiciaire. Nous mettons tout en oeuvre, afin que la société puisse terminer sa mission avant sa probable liquidation judiciaire.

# TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



TOP

90,44%



TOF

88,85%

**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         |
| 1T2017                                 | 16,50         |
| 2T2017                                 | 19,50         |

Les performances locatives passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

# MOUVEMENTS LOCATIFS SUR LE TRIMESTRE

| Villes           | Nombre de baux signés | Surface louée (m2) |
|------------------|-----------------------|--------------------|
| BORDEAUX         | 2                     | 87,80              |
| LONGJUMEAU       | 2                     | 189,90             |
| MARCQ-EN-BARCEUL | 1                     | 107,60             |
| VALENCIENNES     | 1                     | 66,06              |
| TOTAL            | 6                     | 451,36             |

# 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 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'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.

## 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



En tant que souscripteur potentiel, avant toute souscription, vous devez impérativement prendre connaissance de la note d'information, des statuts, du dernier bulletin trimestriel ainsi que du dernier rapport annuel, disponible sur internet ([www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)) ou sur demande (InterGestion, 2 Rue de la Paix - 75002 Paris - Agrément AMF n°GP 12000008 du 29 Février 2012). La notice légale a été publiée au BALO du 21 octobre 2009 et a obtenu le Visa n°09-27 de l'AMF en date du 19 octobre 2009.