



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE

SCPI
RÉSIDENTIEL
NEUF

par Inter Gestion

Photos non contractuelles.

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 30/06/17

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^{er} 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^{ÈME} 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		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

