



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE

SCPI
RÉSIDENTIEL
NEUF

par Inter Gestion

Photos non contractuelles.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire 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 31/12/2018

Nombre de parts émises 3 519
Collecte du trimestre 0 €
Capital social 14 076 000 €
Capitalisation* 17 595 000 €
*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1^{er} octobre 2018: 233
Au 31 décembre 2018 : 233

VALEUR DE RÉALISATION

4 143 € /PART
selon expertises au 31/12/2017.

VALEUR IFI 2018

4 062 € /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 01 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
*Source : Rapport Annuel 2017.

RENOVALOR 1

BULLETIN D'INFORMATION - N°53 4^{ÈME} TRIMESTRE 2018

VALIDITÉ DU 01/01/2019
AU 31/03/2019

ÉDITORIAL

Toute l'équipe d'INTER GESTION est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année

L'année 2018 a été marquée par la dissolution anticipée de la SCPI afin de préparer la future vente des immeubles. La phase relative aux diagnostics techniques est en cours de réalisation sur l'ensemble du patrimoine afin de vendre les premiers lots libres de tout engagement réglementaire.

La tendance du marché immobilier résidentiel au dernier trimestre semble s'inscrire dans la continuité des hausses des prix enregistrées sur les 9 premiers mois.

Une accalmie en 2019 reste improbable. Ainsi, le groupe Century 21 table sur une hausse de 1 à 1,2% après la hausse moyenne de 1,7% constatée en 2018.

Il est vrai que les taux d'intérêt qui restent très bas, favorisent l'achat et corrélativement la hausse des prix dans les zones tendues.

En la matière, Paris reste loin devant et des grandes agglomérations comme Bordeaux, Toulouse, Lyon, Nantes, ou Rennes tirent leur épingle du jeu. Les régions où l'économie se développe et le chômage est faible, là où les populations se maintiennent, et le reste de la France.

Par ailleurs, dans une optique d'amélioration des services, INTER GESTION met en place la dématérialisation des convocations et des votes pour l'assemblée générale. Il est indispensable de compléter la note de renseignement et d'adhésion jointe à ce bulletin et nous en faire retour par email à AG2019@inter-gestion.com.

La Société de gestion

PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m ²)	Situation au 31/12/2018
Argenteuil	5, Avenue de Stalingrad	1 050	2 logements vacants
Chateaubriant	29, Grande Rue	83	Immeuble intégralement loué
Paris	197ter, Rue Saint Charles	646	1 logement vacant
Pontoise	13, Chemin des Bottes	146	Immeuble intégralement loué
Saumur	3, Rue du Relais ; 101 et 103, Rue Jean Jaurès	374 ; 162	1 logement vacant
Tourcoing	21, Rue de la Malsense	369	Immeuble intégralement loué
Versailles	64, Avenue de Paris	618	1 logement vacant
TOTAL		3 448	

La SCPI RENOVALOR 1 est dans une phase active de liquidation de son patrimoine qui se traduit par la mise en vente des lots respectant le critère de délai de location de neuf ans. A compter du 1er trimestre 2019 l'immeuble d'Argenteuil et Versailles seront libres de tout engagement fiscal.

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.

MOUVEMENTS LOCATIFS SUR LE TRIMESTRE

Aucun mouvement locatif sur le trimestre.

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

DISTRIBUTION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE	EN € PAR PART
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	
2015	95,20 €
2016	90,00 €
2017	61,00 €
DIVIDENDE TRIMESTRIEL PAR PART	
1T2018	13,00 €
2T2018	17,00 €

L'Assemblée générale du 11 juillet 2018 a approuvé le changement de fréquence du versement du dividende. Désormais, les dividendes seront versés une fois par an après approbation des comptes en assemblée générale.

Les performances locatives passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les comptes peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

Pour tout changement d'adresse ou de coordonnées bancaires :
contact@inter-gestion.com

MOUVEMENTS LOCATIFS SUR LE TRIMESTRE

RELOCATIONS :

Ville	Nombre de baux signés	Surfaces louées (en m ²)
SAUMUR - Relais	1	59,51
SAUMUR - Jean Jaurès	1	41,62
PARIS	3	217,44
PONTOISE	1	71,61
TOTAL	6	390,18

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS / CONDITIONS DE CESSIION 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 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 de 240 € TTI. 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 douze derniers mois qui précèdent, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation)

Cession par l'intermédiaire de la Société de Gestion :

Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de 6,60% TTI, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

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 n'a enregistré à ce jour aucun ordre d'achat ni de vente.

Engagement de l'associé :

Vous devez conserver vos parts pendant une durée de 9 ans à compter du dernier appartement loué soit à compter du 1er mars 2012, 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.

Vie sociale :

L'Assemblée Générale extraordinaire du 11 juillet 2018 a décidé la dissolution anticipée de la SCPI permettant de préparer et de réunir l'ensemble des éléments juridiques, techniques nécessaires pour réaliser les futures ventes.

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

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) 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 09 décembre 2005 et a obtenu le Visa n°05-37 de l'AMF en date du 02 décembre 2005.