



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 31/03/2019

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} Janvier 2019 : 587
Au 31 Mars 2019 : 587

VALEUR DE RÉALISATION

4 352,00 € / PART
selon expertises au 31/12/2018.

VALEUR IFI 2019

4 251,00 € / PART

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 €* / PART
*Source : Rapport Annuel 2017.

RENOVALOR 2

BULLETIN D'INFORMATION - N°38

1^{ER} TRIMESTRE 2019

VALIDITÉ DU 01/04/2019
AU 30/06/2019

ÉDITORIAL



L'Autorité des marchés financiers a récemment modifié la périodicité du bulletin d'information des associés qui était établi jusqu' alors à la fin de chaque trimestre.

À compter de l'année 2019, ce moyen de communication de la Société de gestion avec les associés fera ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre écoulé.

Cette modification permet de faire mieux coïncider le rythme de l'information des associés avec celui du cycle économique des actifs immobiliers.

Ainsi pour Renovalor 2, le bulletin d'information du premier trimestre 2019 sera le dernier qui sera suivi par le premier bulletin semestriel arrêté au 30 juin et communiqué aux associés en juillet.

Nous vous informons que l'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le 12 juin 2019 à 14h30, et nous invitons chaque associé à s'exprimer. Consciente de l'impossibilité pour nombre d'entre vous d'être présents, la Société de gestion rappelle la faculté de voter sur les projets de résolutions soumises à l'assemblée par voie électronique ou au moyen du bulletin de vote par correspondance ou en adressant un pouvoir.

La Société de gestion

PATRIMOINE IMMOBILIER

| Villes | Adresses | Surfaces Totales (m ²) | Situation au 31/03/2019 |
|--------------------------|---|------------------------------------|---|
| 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 |
| 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 cours de commercialisation |
| 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. Les travaux en sous-sol comprenant 25 places de stationnements ont été réceptionnés au mois de juillet 2018. La réception de l'immeuble a eu lieu fin novembre 2018. L'immeuble est en cours de commercialisation.

Les travaux étant réceptionnés, l'expert judiciaire a déposé son rapport définitif le 25 janvier 2019. Une date d'audience doit être fixée par le Tribunal de Grande Instance de Meaux.

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 € |
| 2017 | 59,00 € |
| 1T 2018 | 10,00 € |
| 2T 2018 | 12,00 € |

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 acomptes 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) |
| BORDEAUX | 1 | 41,40 |
| CONFLANS STE HONORINE | 1 | 58,25 |
| LONGJUMEAU | 1 | 94,40 |
| MEAUX | 14 | 838,05 |
| TOTAL | 17 | 194,05 |

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 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). 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 |

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 (INTER GESTION, 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.