



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 31/12/2018

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} octobre 2018 : 587
Au 31 décembre 2018 : 587

VALEUR DE RÉALISATION

4 297,10 € / PART
selon expertises au 31/12/2017.

VALEUR IFI 2018

4 195,27 € / 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°37 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 s'est achevée et les tendances du marché immobilier résidentiel au dernier trimestre semblent 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.

Comme le montrent les études des Notaires du Grand Paris dans un article paru le 8 janvier 2019 dans Le Figaro, avec 80 000 euros vous achèterez, rien à Paris, un studio à Saint Denis (93), un 4 pièces à Carcassonne... Avec 150 000 euros, Paris toujours rien, un 3 pièces à Toulouse, Coulommiers (77), Franconville (95), un 4 pièces à Béziers... Enfin un studio à Paris pour 250 000 euros et un 3 pièces à Colombes, un 4 pièces à Rennes et à Livry-Gargan (93)... Il faudra déboursier 500 000 euros pour obtenir un 3 pièces dans le 12^e arrondissement de Paris ou à Cannes.

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	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-BARŒUL	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 déposera son rapport définitif au cours du 1er trimestre 2019.

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	2	97,70
VALENCIENNES	2	116,16
LONGJUMEAU	2	285,80
TOTAL	6	499,66

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 (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.