Photos non contractuelles.

Inter Gestion
REIM

SCPI
RÉSIDENTIEL SCELLIER

RENOVALOR 2

BULLETIN D'INFORMATION - N°46

2ÈME SEMESTRE 2022
VALIDITÉ DU 01/01/2023
AU 30/06/2023

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 31/12/2022

Nombre de parts émises **8 601**
SCPI fermée à la collecte .....
Capital social ..... **34 404 000 €**
Capitalisation* ..... **43 005 000 €**
*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1er juillet 2022 ..... **592**
Au 31 décembre 2022 ..... **593**

VALEUR DE RÉALISATION

4 337,48 € / PART
selon expertises au 31/12/2021.

VALEUR IFI 2022

4 315,20 € / 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

ÉDITORIAL

Dans l'immobilier résidentiel le quatrième trimestre 2022 a été marqué par un ralentissement des ventes d'appartements sur les marchés de l'ancien et du neuf.

L'évolution des taux d'intérêt, la reprise de l'inflation, les corrections pouvant affecter certaines typologies d'actifs sont autant d'interrogations qui poussent les investisseurs à se placer sous le signe de l'attentisme.

Dans ce contexte d'incertitudes les SCPI ont tiré leur épingle du jeu, poursuivant avec succès la diffusion de ce véhicule de placement auprès des épargnants. Les données statistiques devraient confirmer un record de collecte attendu à plus de 10 milliards d'euros sur l'année.

La réalisation des programmes de ventes des patrimoines des SCPI en liquidation se poursuit, la Société de gestion demeurant attentive à la situation des marchés résidentiels très différents selon leur localisation régionale.

La Société de gestion

PATRIMOINE IMMOBILIER

Ville	Adresse	Surface totale (m²)	Situation au 31/12/2022
ARGENTEUIL	6 à 8bis, rue des Aulnettes et 60, boulevard Héloïse	201 et 319	1 lot vacant
ASNIÈRES-SUR-SEINE	13 et 15bis, rue des Champs	586	1 lot vacant
BORDEAUX	95, rue de la Liberté	1 785	3 lots vacants
CANNES	74, avenue du Maréchal Gallieni	750	2 lots vacants
LILLE	5, rue des Vicaires et 110, rue d'Isly	324 et 483	Entierement loué
LONGJUMEAU	18, rue du Général Leclerc	1 139	Entierement loué
MARCQ-EN-BARŒUL	40, rue de l'Hermitage	107	Entierement loué
CONFLANS-SAINTE-HONORINE	50, avenue du Maréchal Gallieni	369	Entierement loué
NANTES	4, rue de Courson	581	Entierement loué
ROUEN	3, rue Dufay	798	Entierement loué
TOURS	1 à 9, rue Paul Nizan	1 119	Entierement loué
VALENCIENNES	12 et 14, place des Acacias	768	Entierement loué
ALFORTVILLE	171, rue Étienne Dolet	59	Entierement loué
MEAUX	69, avenue Franklin Roosevelt et 37, cours Pinteville	127 et 1 264	Entierement loué
TOTAL		**10 779**	

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.

La procédure de mise en état est toujours en cours.

La résolution concernant la mise en liquidation du patrimoine a été approuvée lors de la dernière assemblée générale de la SCPI. Elle se traduit par la mise en vente des lots libres de tout engagement fiscal.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

	T 3 2022	T 4 2022
TOP	93,49%	92,20%
TOF	92,00%	91,33%

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 €
2018	49,00 €
2019	55,00 €
2020	23,00 €
2021	28,00 €

Les dividendes ont été versés à la fin du mois de juillet 2022 à hauteur de 28 € par part.

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 SEMESTRE

RELOCATIONS :

Ville	Nombre de baux signés	Surfaces louées (en m²)
LILLE - rue des Vicaires	1	92,9
LILLE - rue d'Isly	2	104,6
TOURS	1	81,8
BORDEAUX	2	155,7
VALENCIENNES	3	144,59
MEAUX	3	141,41
ROUEN	3	191
TOTAL	**12**	**721,0**

MARCHÉ 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 L.214-93 du Code monétaire et financier).

Cession de gré à gré :
Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Pour être opposable à la société, la cession doit lui être signifiée ou acceptée par elle dans un authentique. La cession peut aussi faire l'objet d'une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire et par le cessionnaire. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public. Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires, le tout aux frais de l'acheteur. 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 deux mois à compter de la demande. La Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission fixe de 240 € TTI à la charge des acquéreurs ou des donataires.

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).

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 12 ans (9 ans + prorogation triennale) 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 :
Au 31 décembre 2022, une demande de cession de parts est inscrite sur le registre de la société.

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 : ..... 13,08% TTI