

SCPI
RÉSIDENTIEL
SCELLIER

RENOVALOR 2

BULLETIN D'INFORMATION - N°45

1^{ER} SEMESTRE 2022

VALIDITÉ DU 01/07/2022
AU 31/12/2022

ÉDITORIAL

Certains mécanismes économiques restent difficiles à appréhender et l'inflation en fait partie.

La Banque de France prévoit 6,1% d'inflation pour 2022, qu'en sera-t-il dans les années à venir ? Beaucoup d'économistes pensent qu'elle sera durable. Mais une fois enclenché l'engrenage de la hausse des prix, il est extrêmement difficile de prévoir le niveau qu'elle pourrait atteindre. L'inflation pourrait-elle atteindre un taux à deux chiffres comme la France l'a durablement connu dans les années 70 et 80 ?

Les SCPI sont bien placées pour affronter l'inflation car leurs sous-jacents immobiliers bénéficient des clauses d'indexation des loyers comme le prévoient les baux liant les bailleurs et les locataires, c'est le cas des SCPI résidentielles fiscales. Mais il faut que le pouvoir d'achat des français suive aussi les tensions inflationnistes.

La Société de gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statuaire 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 30/06/2022

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 1^{er} janvier 2022 591
Au 30 juin 2022 592

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 :

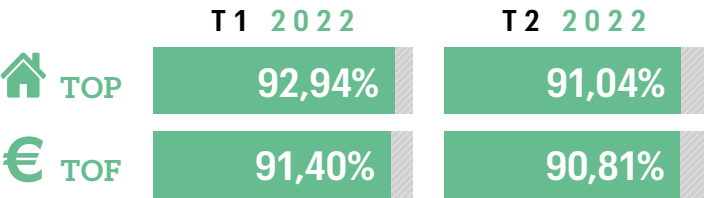
1 550 € / PART

PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m²)	Situation au 30/06/2022
ARGENTEUIL	6 à 8bis, rue Aulnettes et 60, boulevard Héloïse	201 et 319	1 lot vacant
ASNIÈRES-SUR-SEINE	13 et 15bis, rue des Champs	586	En location
BORDEAUX	95, rue de la Liberté	1 785	3 logements vacants
CANNES	74, avenue du Maréchal Gallieni	750	En location
LILLE	5, rue des Vicaires et 110, rue d'Isly	324 et 483	1 logement vacant
LONGJUMEAU	18, rue du Général Leclerc	1 139	En location
MARQU-EN-BARCEUL	40, rue de l'Hermitage	107	En location
CONFLANS-SAINT-HONORINE	50, avenue du Maréchal Gallieni	369	En location
NANTES	4, rue de Courson	581	1 logement vacant
ROUEN	3, rue Dufay	798	2 logements vacants
TOURS	1 à 9, rue Paul Nizan	1 119	1 logement vacant
VALENCIENNES	12 et 14, place des Acacias	768	2 logements vacants
ALFORTVILLE	171, rue Étienne Dolet	59	En location
MEAUX	69, avenue Franklin Roosevelt et 37, cours Pinteville	127 et 1 264	1 logement vacant
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.

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 €
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	2	96,85
TOURS	2	177,40
NANTES	3	159,01
ALFORTVILLE	1	59,07
BORDEAUX	1	37,90
ARGENTEUIL	1	66,94
VALENCIENNES	2	111,16
LONGJUMEAU	2	191,00
MEAUX	4	196,20
TOTAL	18	1 095,53

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. 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 donateurs.

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 9 ans à compter de la location du dernier immeuble acheté, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi (hors exceptions légales). 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 mixte de votre SCPI s'est tenue le 21 juin 2022. À l'exception de la résolution n°2, l'ensemble des résolutions a été adopté.

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