

BULLETIN D'INFORMATION

RENOVALOR 2

 SCPI
RÉSIDENTIEL
SCELLIER
2^{ÈME} SEMESTRE 2025 | Validité du 01/01/2026 au 30/06/2026

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 31/12/2025

SCPI en liquidation

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

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Du 01/07/2025 594
 Au 31/12/2025 596

VALEUR DE RÉALISATION

4 335,71 € / PART selon expertises
 au 31/12/2024.

VALEUR IFI 2025

4 102,33 € / 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 :

1 550,00 € / PART

Éditorial

En baisse de 17% sur 2024, les SCPI résidentielles, fiscales et non fiscales, représentent 1,8% de la collecte nette globale, qui a atteint 4,5 milliards d'euros en 2025.

L'attrait pour les SCPI investies en immobilier locatif – ancien ou neuf – s'est inéluctablement étioilé au rythme des réformes successives ayant conduit à la réduction, puis à la suppression de plusieurs dispositions fiscales favorables qui leur étaient attachées.

Sur la période de référence de septembre 2024 à septembre 2025, le marché de l'ancien affiche toutefois une dynamique contrastée, avec une progression en volume de 11% et un nombre de ventes estimé à 921 000 unités. Après plusieurs années marquées par un ajustement significatif des prix à la baisse, le marché semble désormais entrer dans une phase de stabilisation, voire de légère hausse⁽¹⁾.

Dans ce contexte de recomposition du marché immobilier, il n'est pas exclu que de nouvelles mesures budgétaires soient prises afin de soutenir la production de logements et favoriser l'accession à la propriété. Comme l'a déclaré la présidente de la C.E. PAC⁽²⁾, Christine Fabresse, rappelons que « trois millions de Français sont dans l'attente d'un logement social ».

La Société de gestion

(1) Source : Conseil Supérieur du Notariat.

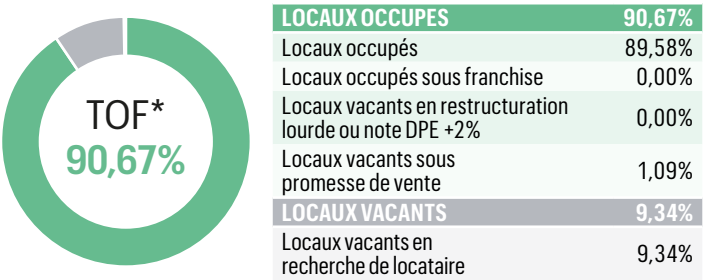
(2) C.E. PAC : Caisse d'Épargne Provence Alpes Cote d'Azur.

Patrimoine immobilier

VILLES	ADRESSES	NOMBRE DE LOTS À L'ORIGINE	NOMBRE DE LOTS CÉDÉS	NOMBRE RESTANT À CÉDER	SITUATION AU 31/12/2025
ALFORTVILLE (94)	171, rue Etienne Dolet	1	0	1	En liquidation
ARGENTEUIL (95)	6 à 8bis, rue Aulnettes	2	1	1	En liquidation
ARGENTEUIL (95)	60, boulevard Héloïse	5	0	5	En liquidation
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	13 et 15bis, rue des Champs	8	3	5	En liquidation
BORDEAUX (33)	95, rue de la Liberté	30	0	30	En liquidation
CANNES (09)	74, avenue du Maréchal Galliéni	10	0	10	En liquidation
CONFLANS-SAINTÉ-HONORINE (78)	50, avenue du Maréchal Galliéni	5	0	5	En liquidation
LILLE (59)	5, rue des Vicaires	4	0	4	En liquidation
LILLE (59)	110, rue d'Isly	8	0	8	En liquidation
LONGJUMEAU (91)	18, rue du Général Leclerc	12	0	12	En liquidation
MEAUX (77)	69, avenue Franklin Roosevelt	2	0	2	En liquidation
MEAUX (77)	37, cours Pinteville	25	0	25	En liquidation
NANTES (44)	4, rue de Courson	11	0	11	En liquidation
ROUEN (76)	3, rue Dufay	12	0	12	En liquidation
TOURS (37)	1 à 9, rue Paul Nizan	12	4	8	En liquidation
VALENCIENNES (59)	12 et 14, place des Acacias	14	0	14	En liquidation
TOTAL		161	8	153	

La résolution concernant la mise en liquidation du patrimoine de la SCPI a été approuvée par les associés lors de l’assemblée générale mixte du 21 juin 2022. Elle se traduit par la mise en vente des lots libres de tout engagement fiscal.

Taux d’Occupation Financier



* **Taux d'occupation financier** : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l’hypothèse où l’intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Ce taux est calculé sur l’ensemble du patrimoine, à l’exception des logements en cours de vente. L’interprétation de cet indicateur doit être nuancée durant les périodes de mise en vente du patrimoine.

Loyers encaissés

Le montant des loyers encaissés au titre du deuxième semestre s’élève à 576 598,26 €.

Distribution des dividendes

Les dividendes relatifs à l’année 2024 ont été versés le 30/06/2025 à hauteur de 40 € par part.

DISTRIBUTION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE (DIVIDENDE ANNUEL PAR PART)	EN € PAR PART
2015	61,51 €
2016	72,00 €
2017	59,00 €
2018	49,00 €
2019	55,00 €
2020	23,00 €
2021	28,00 €
2022	28,00 €
2023	20,00 €
2024	40,00 €

Les versements des acomptes sur liquidation fixé à 40 € par part, ont été versés le 30/06/2025.

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

Période	Acompte de liquidation au titre de l'exercice clos le 31 décembre	Acompte de liquidation au titre de l'exercice clos le 31 décembre/ part
2024	344 040 €	40,00 €
1S2025	516 060 €	60,00 €

Tableau des ventes du semestre

ADRESSES	LOT/BLOC	DATE DE LA VENTE	PRIX NET VENDEUR
Tours – 44 rue Germaine Tailleferre	Lots 168 + 426 (jdn) + 427 (jdn) + 375 (pkg) + 376 (pkg)	12/08/2025	260 000 €
Marcq en Barouel – 40 rue de l’Ermitage	Lots 814/925/926	24/09/2025	322 000 €
Tours – 44 rue Germaine Tailleferre	Lots 101 + 341 + 402 + 403	08/12/2025	253 000 €
TOTAL			835 000 €

Tableau des actifs sous promesse de vente

ADRESSES	LOT / BLOC	PKG	SURFACE (M²)
Argenteuil – 6-8 Rue des Aulnettes	Lot 203	334	101,57

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 parties. La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous signature privée. Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique. La cession peut aussi faire l'objet d'une déclaration de transfert signée par le vendeur et par l'acheteur. 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. 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 de l'acquéreur.

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 perçoit une commission de 7,08% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution). Cette commission est à la charge de l'acquéreur.

La Société de gestion ne garantit pas la cession des parts.

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.

Marché secondaire

Au 31/12/2025, un ordre de vente de parts est inscrit sur le registre.

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

*Le prix de la part est un rappel du prix de souscription au lancement de la SCPI. Il convient que chaque associé se réfère à la valeur de reconstitution de la SCPI.

Données associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse...) : merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) par mail à l'adresse suivante : contact@inter-gestion.com ou par voie postale à l'adresse de la Société de gestion : 38, avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

SFDR / Disclosure

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

Classification SFDR

La SCPI relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

Risque de durabilité

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité. Le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Inter Gestion REIM estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de quatre grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité.

Règlement Taxonomie

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Renovar 2

Société civile de placement immobilier • Visa AMF n°09-27 en date du 19/10/2009 • RCS PARIS : 515 028 348 • Siège social : 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Société en liquidation.

Inter Gestion REIM

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00076 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP12000008 et réglementée par l'AMF.