



SCPI Renovalys

SCPI Malraux à capital fixe

Bulletin trimestriel d'information n°12 – Septembre 2012

Editorial

Le projet de Loi de Finances 2013 présenté au dernier conseil des ministres prévoit un catalogue de mesures fiscales qui vont accroître la pression fiscale des entreprises et particuliers.

En revanche, l'immobilier est peu touché par ces nouvelles mesures. A titre d'exemple:

- les plus values immobilières devraient rester taxées au taux forfaitaire de 19% (plus PS) alors que les plus values de valeurs mobilières devraient être taxées au barème progressif de l'IR.
- Un abattement exceptionnel de 20% serait appliqué en 2013 sur les plus values immobilières, en plus de l'abattement pour durée de détention.

Le dispositif Malraux serait même amélioré pour l'avenir puisqu'il est prévu de l'exclure du plafonnement global des niches fiscales.

Le dispositif du déficit foncier quant à lui ne devrait subir aucune modification.

L'immobilier d'investissement en général et les dispositifs Malraux et déficit foncier en particulier restent donc dans le contexte actuel une réelle opportunité d'investissement.

SCPI Renovalys

Situation au 3^{ème} trimestre 2012

Commentaires de gestion

Les travaux se poursuivent dans chacun des immeubles de Narbonne et Beaucaire. Concernant ce dernier, les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France et les difficultés techniques rencontrées lors de la réhabilitation de l'échauguette ont retardé la livraison d'un mois. Sur le chantier de Narbonne, le changement d'une entreprise en cours de chantier, a aussi reporté d'un mois le délai de livraison.

Renovalys a perçu les premiers loyers sur Carcassonne. La mise en location du Puy en Velay se poursuit.

Chiffres clés

	Nb d'associés	Nb de parts	Capital Souscrit €
31/12/2011*	134	1 601	7 887 204

Patrimoine Immobilier

Ville	Nb Lots	Surface (m2)	Prix du foncier (K€)	Prix des travaux (K€)
Carcassonne	7	555.82	635	1 084.8
Narbonne	11	388.32	439	1 303
Beaucaire	7	319.80	353.6	867
Poitiers	4	234.03	63	619
Puy en Velay	6	427.29	310	929

Gestion locative

	Lots livrés	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Commentaires
Carcassonne	7	29 décembre 2009	Livré : mars 2012	Mise en location débutée.
Narbonne	0	29 Décembre 2009 4 octobre 2010	décembre 2012	Travaux en cours
Beaucaire	0	30 décembre 2010	Novembre 2012	Travaux en cours
Poitiers	0	27 décembre 2010	Octobre 2012	Travaux en cours
Puy en Velay	6	27 décembre 2010	Livré : juillet 2012 Levée des réserves : fin sept 2012	Travaux terminés Mise en location débutée

Revenus distribués

	Année n	Année n+1
Total	SO	SO
- dont produits financiers	SO	SO
- Après retenue à la source	SO	SO
- Après prélèvement libératoire	SO	SO

Caractéristiques

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Capital social statutaire	8 501 100€
Date d'ouverture au public	02/12/2009
*Clôture des souscriptions	31/12/2010
Durée de placement recommandée	Statutaire 15 ans
Visa AMF	SCPI 09-29 (17/11/2009)
Société de gestion	Avenir Finance IM



Marché des parts / Cession

Aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente.

La liquidité du placement est très limitée.

RENOVALYS a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer, situés en « secteurs sauvegardés » ou dans les « zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager », ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire antérieure au 1er janvier 2009.

Revenus et déficits fonciers

Pendant la période de constitution du patrimoine et de réhabilitation des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle. Le porteur de parts trouvera son intérêt dans la déductibilité fiscale du montant investi en travaux de restauration qui réduira d'autant le coût de son investissement.

Afin de préserver l'égalité de traitement des associés, l'imputation des déficits aura lieu en totalité et exclusivement au titre de l'année de souscription.

Ainsi, le résultat fiscal de l'année civile 2009 sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année 2009 et le résultat fiscal de l'année civile courant du 1er janvier au 31 décembre 2010 sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année 2010.

La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au montant initialement souscrit.

Le porteur de parts pourra bénéficier des dispositions suivantes :

- s'agissant de « Malraux ancien dispositif » tel que défini à l'article 156-1.3 alinéas 3 et 4 du C.G.I., les déficits fonciers résultant de travaux de restauration complète d'immeubles bâtis faite en application des articles L 313-1 à L 313-5 du code de l'urbanisme sont imputables en totalité sur le

revenu global imposable du contribuable, - la quote-part des dépenses de travaux portant sur des immeubles ou parties d'immeubles affectés à un usage autre que l'habitation constitue un déficit foncier, imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 euros, le surplus étant reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Dans l'hypothèse d'une quote-part de travaux atteignant 70% du prix de revient des investissements immobiliers réalisés par RENOVALYS et pour un contribuable se trouvant dans la tranche marginale d'imposition de 40 % sur la période des travaux, le mécanisme de déduction fiscale est susceptible de représenter un pourcentage significatif, de l'ordre de 24 % du prix de souscription des parts.

Produits financiers

Les produits financiers perçus par la société, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi (engagement des investissements et réalisation des travaux) font l'objet d'un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu acquitté par la société correspondant au taux de 36,5 % ou de 39,5% à ce jour qui se décompose comme suit : au titre du taux forfaitaire, 24 % le cas échéant pour les obligations, titres participatifs et titres de créances négociables, ou 21 % pour les autres produits financiers, et 15,5% au titre des prélèvements sociaux.

Plus-values

Premier cas : Cession de parts sociales

De façon générale, la plus-value en cas de revente des parts est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix d'acquisition des parts.

Pour les plus-values constatées au titre des cessions réalisées à compter du 1er février 2012, l'abattement est fixé à :

- 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
- 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;
- 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.

En pratique, l'exonération est donc acquise après trente ans de détention des parts.

Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société

- Lorsque le montant de la cession ne dépasse pas 15 000 €, aucune imposition n'est appliquée, ce seuil s'appréciant opération par opération.

- Au-delà de ce seuil de 15 000 €, pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition du bien cédé est majoré des frais d'acquisition pour leur montant réel. Pour les plus-values constatées au titre des cessions réalisées à compter du 1er février 2012, l'abattement est fixé à :

- 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
- 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;
- 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.

En pratique, l'exonération est donc acquise après trente ans de détention de l'immeuble.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 32,5 %, à ce jour, sont effectués par le notaire pour le compte des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières. L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI, sur le produit de la vente des immeubles.

Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

Rappel conditions d'exécution des ordres

Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-59 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont inscrits, à peine de nullité, sur un registre tenu au siège de la Société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité. Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS, de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais. La périodicité a été fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du trimestre à 16h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque au vendeur dans un délai maximum de vingt et un jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue. Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Risques principaux

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe « Objectif de rentabilité » et page 12 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la note d'information. Il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement ;

- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 6 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages

fiscaux ; la durée de placement recommandée est de 15 ans ;

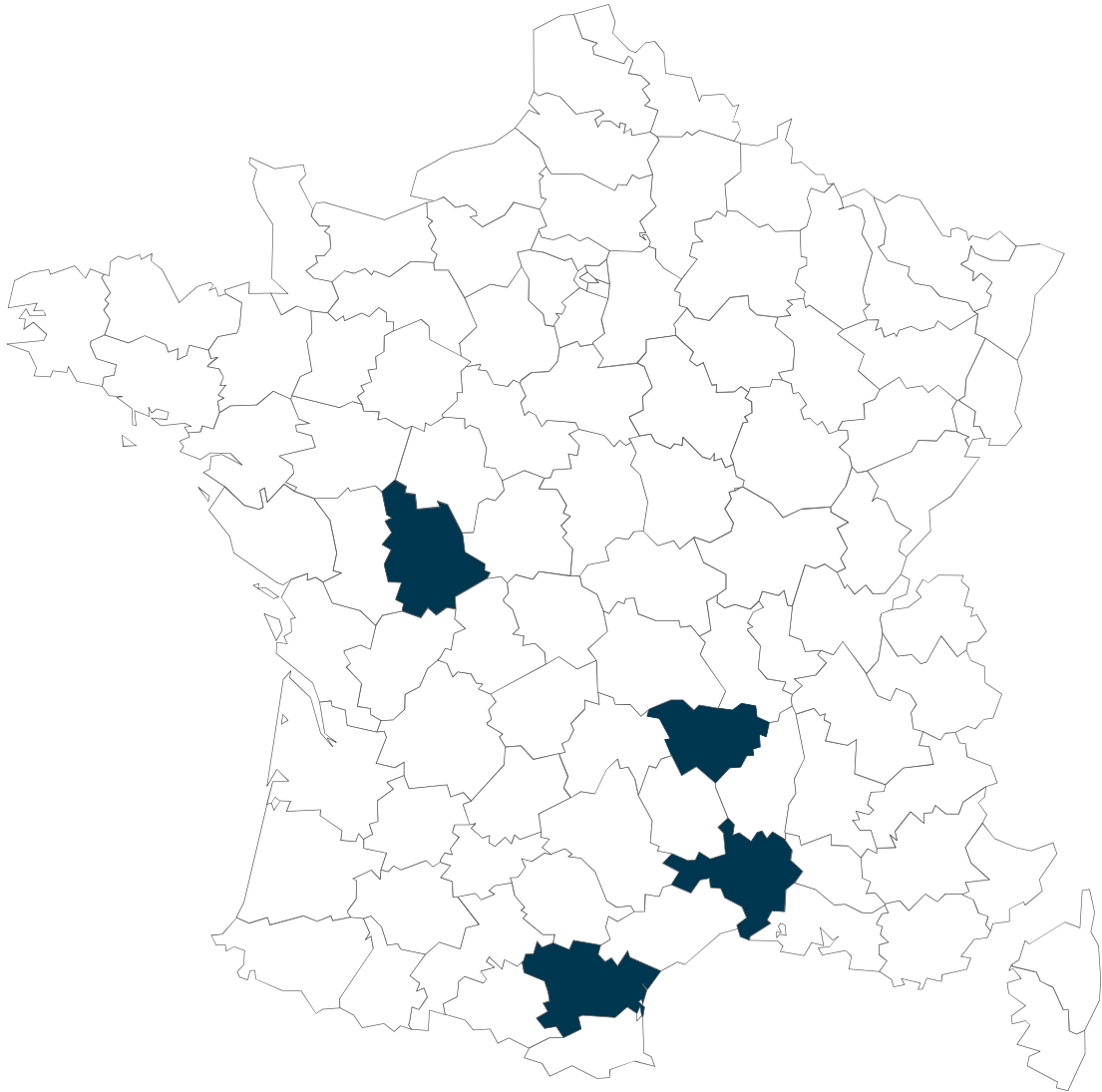
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
 - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ; pendant une période de 18 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine, la

SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles acquis, qui devrait intervenir le 1er juillet 2011.

- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule déductibilité fiscale. Le capital investi n'est pas garanti.

Départements concernés par les acquisitions



SCPI Renovalys

53, rue la Boétie - 75008 Paris
RCS Paris 515 409 456
Visa AMF n°09-29 du 17 novembre 2009
Notice publiée au BALO le 25 novembre 2009

La Notice d'Information et le BALO dans lequel est parue la Note d'information sont disponibles, gratuitement, sur demande auprès de la société de gestion.

Avenir Finance I.M.

53, rue la Boétie - 75008 Paris
Tél : 01 70 08 08 00 - Fax : 01 70 08 08 03
<http://im.avenirfinance.fr>
e-mail : info@avenirfinance.fr

Société de Gestion - Agrément AMF n° GP 97-124
Gestion immobilière depuis le 13/10/2009
S.A. au capital de 2 401 457,60 €- RCS Paris 414 596 791