



# SCPI Renovalys

SCPI Malraux à capital fixe

Bulletin trimestriel d'information n°13 – Décembre 2012

## Editorial

La Loi de Finances rectificative 2012 et la loi de finances 2013 publiées au JO le 30 décembre 2012 après la censure de quelques articles par le conseil constitutionnel prévoient des dispositions qui vont accroître la pression fiscale sur les entreprises et particuliers.

Concernant l'immobilier, les plus values demeurent taxées au taux forfaitaire de 19% (plus PS) avec l'instauration d'une taxe de 2 à 6 % sur les plus values imposables supérieures à 50 000 €. Par contre les plus values de valeurs mobilières sont désormais taxées au barème progressif de l'IR soit au maximum 45% (plus PS).

La réduction d'impôt dite « Malraux » n'est plus prise en compte dans le cadre du plafonnement global des niches fiscales. Cette mesure très positive concerne les dépenses payées en 2013 sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

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

L'investissement immobilier direct ou les SCPI permettant de bénéficier de l'un de ces deux dispositifs sont donc à privilégier pour l'année 2013 avec le recours au crédit dont les taux sont historiquement bas.

# SCPI Renovalys

## Situation au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012

### Commentaires de gestion

Les travaux se poursuivent dans chacun des immeubles de Narbonne et Beaucaire pour une livraison début de l'année 2013. Les exigences de l'architecte des bâtiments de France sont à l'origine du mois de retard quant à la date qui avait été annoncée pour Beaucaire.

Renovalys continue à percevoir les loyers sur Carcassonne et le Puy en Velay. La mise en location de l'immeuble de Poitiers a commencé fin décembre.

### 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<br>4 octobre 2010 | Janvier 2013   | fin des travaux                               |
| Beaucaire    | 0           | 30 décembre 2010                   | Janvier 2013   | Travaux en cours                              |
| Poitiers     | 4           | 27 décembre 2010                   | 30 Octobre 2012  | Travaux terminés, délais de levée de réserves |
| Puy en Velay | 6           | 27 décembre 2010                   | Livré : juillet 2012<br>Levée des réserves : fin sept 2012 | Travaux terminés<br>Mise en location débutée  |

### Revenus distribués

|                                 | Année n | Année n+1 |
|---------------------------------|---------|-----------|
| Total                           | 0       | 0         |
| - dont produits financiers      |         |           |
| - Après retenue à la source     |         |           |
| - Après prélèvement libératoire |         |           |

### 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 résultants 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 libérateur 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 de 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, à peine de nullité, inscrits 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 ;

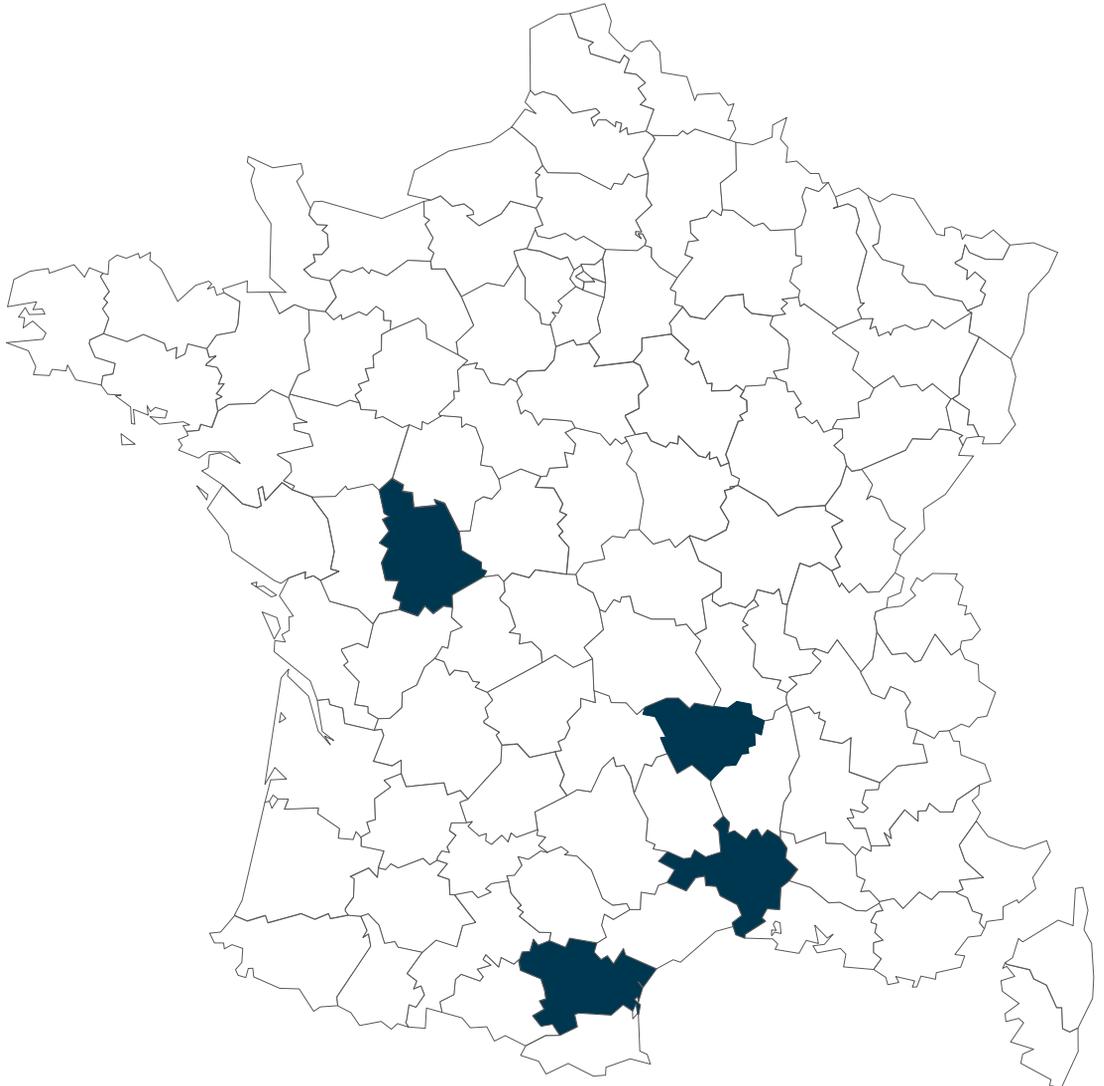
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. Au-delà des avantages 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](mailto: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