



# SCPI Renovalys

SCPI Malraux à capital fixe

Bulletin trimestriel d'information n°16 – Septembre 2013

## Editorial

Une étude comparative de la rentabilité des principaux placements des particuliers (immobilier résidentiel, actions, obligations, sicav monétaires, fonds €, livret A et or) indique que depuis les années 1990, l'immobilier a été parmi ces sept placements, le plus rentable. Ce résultat est dû notamment à la croissance des prix de l'immobilier et à la baisse des taux de crédit. Malgré la fin de la hausse des prix depuis 2008, la rentabilité des investissements immobiliers réalisés entre les années 2000 et 2003 reste supérieure aux autres placements étudiés.

Pour l'année 2013, dans un environnement peu favorable, le marché immobilier résidentiel résiste sans connaître le décrochage prédit par certains. Bien que le volume des ventes soit en recul, la légère baisse des prix, très disparate selon les secteurs, semble ralentir. Le prix des logements anciens est ainsi en hausse de 0,2% au deuxième trimestre 2013 par rapport au trimestre précédent selon l'indice Notaires-Insee.

L'évolution des loyers connaît toutefois un sort moins favorable, puisqu'elle s'établit désormais à des niveaux bien inférieurs à l'inflation. La paupérisation des candidats à la location, conséquence de la crise que nous traversons, explique les tensions actuelles sur le marché locatif. De même, la mobilité résidentielle recule fortement, y compris dans les grandes métropoles. Ces difficultés amènent les investisseurs à adapter leur offre locative aux réalités des marchés locaux.

Quant aux taux de crédits, ils sont en légère hausse mais restent néanmoins très bas; aux environs de 3,15% et 3,5% respectivement sur 15 et 20 ans.

# SCPI Renovalys

## Situation au 3ème trimestre 2013

### Commentaires de gestion

Suite aux réceptions de travaux des immeubles de Narbonne et Beaucaire, la SCPI est toujours en attente de la levée des réserves (peu nombreuses) pour l'immeuble de Narbonne. Pour autant cela n'empêche et ne nuit pas à la mise en location puisqu'un lot est loué, avec des mandats signés pour des entrées le trimestre suivant. Concernant Beaucaire, 2 lots sont déjà loués, et 2 autres mandats signés pour des prises de possession à la rentrée 2013.

Concernant Poitiers, la réception des parties privatives des lots a eu lieu le 30 octobre 2012 avec de nombreuses réserves. La SCPI, par le biais de son conseil, a mis en demeure le Président de l'AFUL de faire le nécessaire auprès des entreprises pour que les réserves soient levées, mais en vain. La SCPI, dans le dessein de sauvegarder les intérêts des porteurs de parts, met tout en œuvre pour que soit prononcée la réception des parties communes, que soient levées les réserves sur les parties privatives, et se réserve le droit d'engager toute procédure judiciaire utile pour y parvenir.

La mise en location du reste du parc immobilier se poursuit.

### 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 recommandée de détention des parts | Statutaire 15 ans       |
| Visa AMF                                 | SCPI 09-29 (17/11/2009) |
| Société de gestion                       | Avenir Finance IM       |

### Chiffres clés

|             | Nb d'associés | Nb de parts | Capital Souscrit € |
|-------------|---------------|-------------|--------------------|
| 31/12/2010* | 134           | 1 601       | 7 887 204          |

### Patrimoine Immobilier

| Ville        | Nb Appartements | Surface (m2) | Prix du foncier (K€) | Prix des travaux (K€) |
|--------------|-----------------|--------------|----------------------|-----------------------|
| Carcassonne  | 7               | 555.82       | 635                  | 1 084.8               |
| Narbonne     | 9               | 388.32       | 439                  | 1 303                 |
| Beaucaire    | 6               | 319.80       | 353.6                | 867                   |
| Poitiers     | 4               | 234.03       | 63                   | 619                   |
| Puy en Velay | 6               | 427.29       | 310                  | 929                   |

### Gestion travaux

|              | Appart livrés | Date d'acquisition                 | Date de livraison | Commentaires     |
|--------------|---------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Carcassonne  | 7             | 29 décembre 2009                   | mars 2012         | Mise en location |
| Narbonne     | 9             | 29 décembre 2009<br>4 octobre 2010 | mars 2013         | Mise en location |
| Beaucaire    | 6             | 30 décembre 2010                   | mars 2012         | Mise en location |
| Poitiers     | 4             | 27 décembre 2010                   | 30 octobre 2012   | Mise en location |
| Puy en Velay | 6             | 27 décembre 2010                   | fin sept 2012     | Mise en location |

### Revenus distribués

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



### Marché des parts / Cession

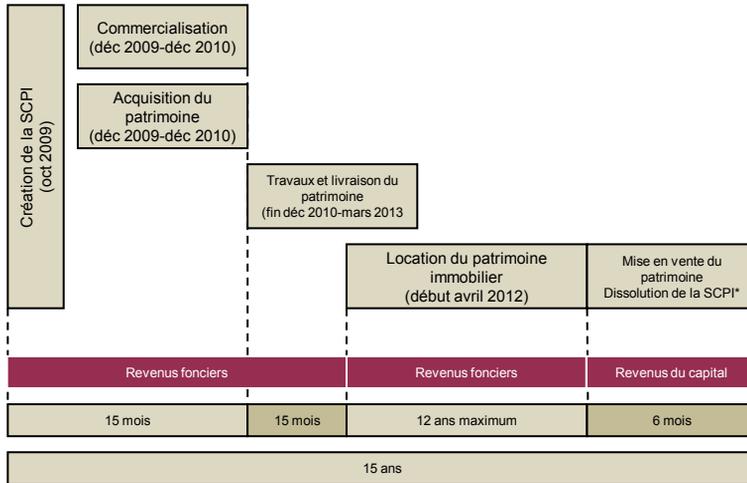
Aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente.

La liquidité du placement est très limitée.

# SCPI Renoyalys

## Situation au 3ème trimestre 2013

### Les étapes de votre investissement



\*sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale

Si les bénéfices de l'exercice 2013 sont suffisants pour apurer les déficits des exercices précédents, la SCPI sera en mesure de distribuer un dividende à l'issue de l'assemblée générale qui se réunira au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014



Narbonne Façade-Après



Narbonne échauguette-Après

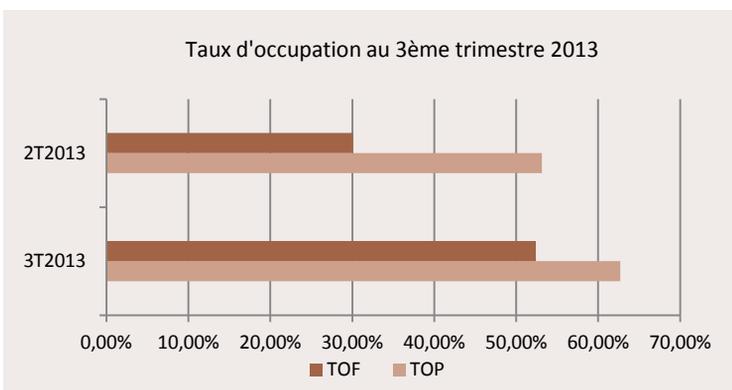
### Gestion locative

| Ville        | Lots livrés | Date de mise en location | Nombre de lots loués | Nombre de lots vacants |
|--------------|-------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| Carcassonne  | 7           | juin 2012                | 6                    | 1                      |
| Narbonne     | 9           | 28 mars 2012             | 6                    | 3                      |
| Beaucaire    | 6           | 28 mars 2012             | 3                    | 3                      |
| Poitiers     | 4           | décembre 2012            | 2                    | 2                      |
| Puy en Velay | 6           | octobre 2012             | 3                    | 3                      |



Beaucaire

### Taux d'occupation physique et financier



Beaucaire escalier central après rénovation

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.

## Fiscalité des plus-values immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés

soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts.

Aussi convient-il de communiquer à la Société de Gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC, etc.).

Le nouveau régime fiscal applicable à compter du 1<sup>er</sup> février 2012 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

### Taux :

34,5% (19% + 15,5% prélèvements sociaux)

### Abattements :

2% de la 6<sup>ème</sup> à la 17<sup>ème</sup> année,

4% de la 18<sup>ème</sup> à la 24<sup>ème</sup> année,

8% de la 25<sup>ème</sup> à la 30<sup>ème</sup> année.

## Taxe sur les plus-values immobilières

Cette taxe, applicable à compter du 1er janvier 2013 est assise sur le montant des plus-values imposables (les plus-values exonérées d'impôt sur le revenu en sont exonérées).

Seules les plus-values réalisées d'un montant supérieur à 50 000 € sont soumises à la taxe. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1er euro sur le montant total de la plus-value imposable, selon un barème qui permet de lisser les effets de seuil. Son taux varie de 2% à 6% en fonction du montant de la plus-value imposable.

## Marché des parts

### SCPI à capital fixe

Pour les SCPI à capital fixe, le prix de vente et/ou d'achat est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la Société de Gestion. Toutes ces informations figurent dans la note d'information.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

**Soit en fonction des loyers** : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers

- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

**Soit en fonction des surfaces** : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés

- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## Gestion des conflits d'intérêt

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, la Société Avenir Finance Investment Managers a recensé les situations de conflits d'intérêt susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe Avenir Finance. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, la Société Avenir Finance Investment Managers se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

## 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

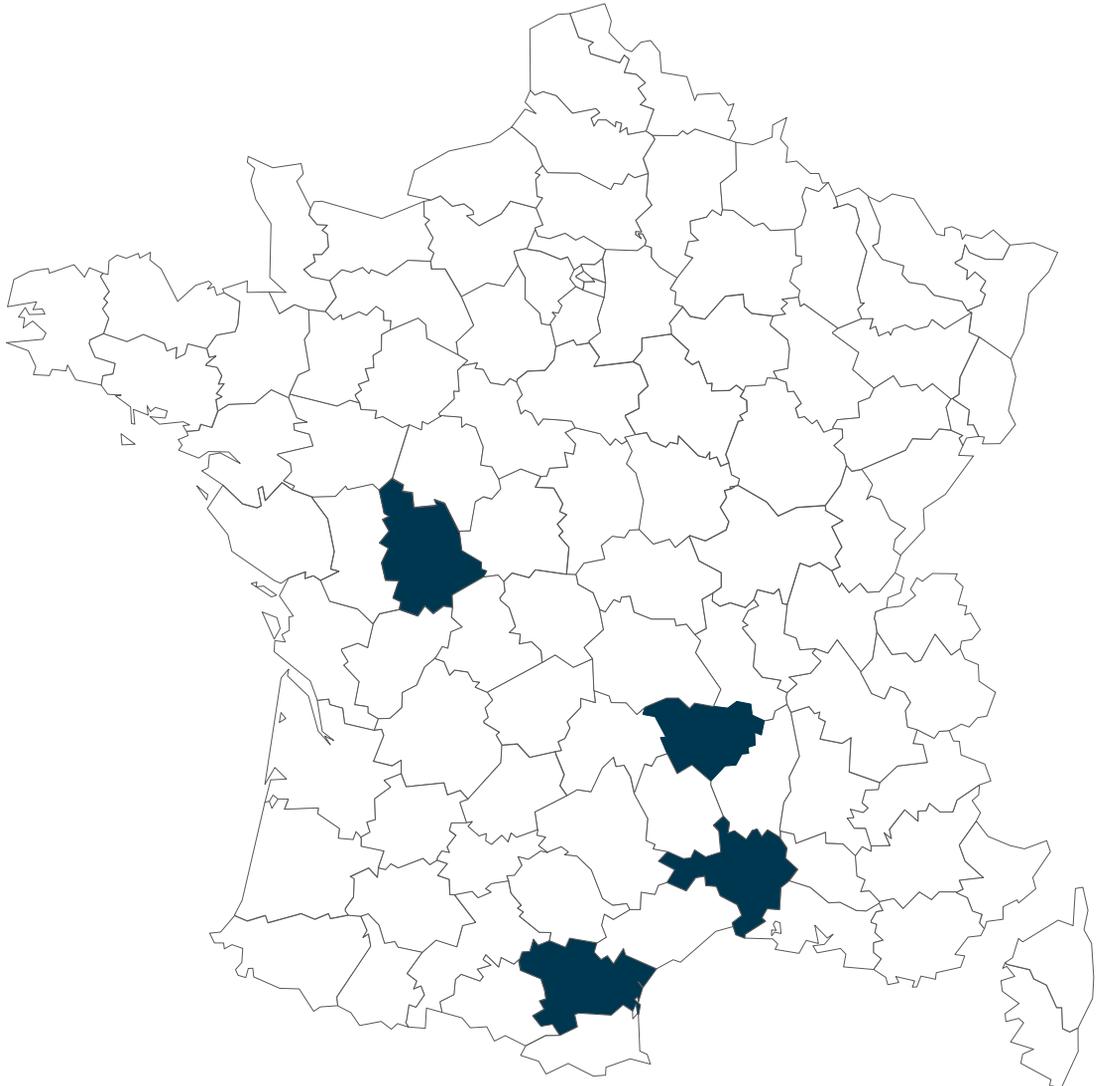
patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles acquis, qui devrait intervenir le 1er juillet 2011.

• 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

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information.

### 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