



# SCPI Renovalys

SCPI Malraux à capital fixe

Bulletin trimestriel d'information n°17 – Décembre 2013

## Editorial

Toute l'équipe d'Avenir Finance Investment Managers adresse ses meilleurs vœux aux associés de la SCPI Renovalys. 2014 débute dans un environnement économique encore fragile, dans lequel l'immobilier résidentiel résiste bien avec une baisse des prix extrêmement modérée et même un redressement du nombre de transactions après le creux de début 2013.

D'un point de vue fiscal, l'article 27 de la loi de Finances 2014 confirme l'aménagement de l'abattement pour durée de détention qui conduit à une exonération de l'impôt sur la plus-value après 22 ans (au lieu de 30 ans) ainsi que l'instauration d'un abattement exceptionnel de 25% sur les plus-values jusqu'au 31 août 2014. Les dispositifs fiscaux des revenus fonciers et Malraux ne sont en rien modifiés. Au chapitre fiscal toujours, l'augmentation de la TVA au 1<sup>er</sup> janvier 2014 aura un impact négligeable sur les performances financières de votre SCPI. Les acquisitions et les travaux étant terminés, seules les charges de gestion subiront la hausse de 19,6 % à 20 %.

Pour 2014, une véritable reprise n'est encore pas attendue des professionnels car les cycles sont longs sur ce type de marché. La tendance est toutefois à la stabilisation, ce qui confirme la bonne résistance de la classe d'actifs immobiliers, a fortiori lorsqu'ils sont détenus au sein d'une structure collective diversifiée.

# SCPI Renovalys

## Situation au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013

### Commentaires de gestion

Les actions de gestion locative mises en œuvre par la société de gestion ont permis une amélioration progressive du taux d'occupation. Plusieurs lots jusqu'ici vacants ont ainsi été mis en location au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre (Poitiers, Narbonne, Beaucaire).

Les lots déjà occupés continuent à produire des loyers dans des conditions satisfaisantes compte tenu des difficultés persistantes du marché locatif.

### Chiffres clés

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

### Patrimoine Immobilier

Ville	Nombre 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
Le Puy en Velay	6	427,29	310	929

### Gestion travaux

Ville	Appart livrés	Date d'acquisition	Date de livraison	Commentaires
Carcassonne	7	29 décembre 2009	mars 2012	Mise en location
Narbonne	9	29 Décembre 2009 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
Le 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		

### Caractéristiques

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Capital social statuaire	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



### Marché des parts / Cession

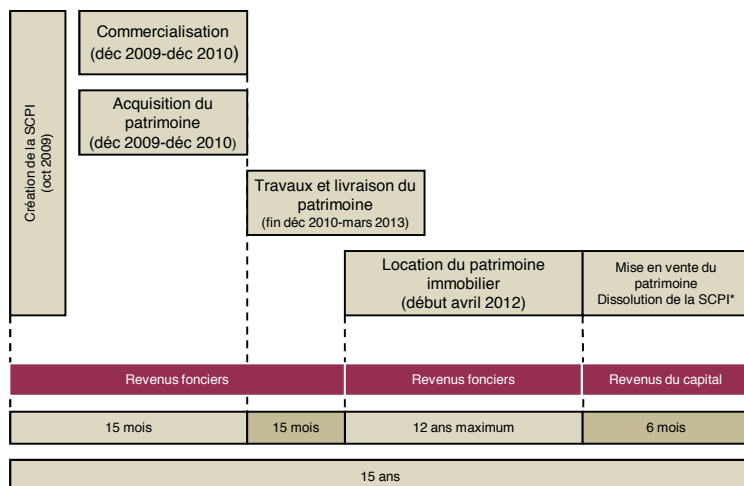
Aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente.

La liquidité du placement est très limitée.

# SCPI Renovalys

## Situation au 4<sup>ème</sup> 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

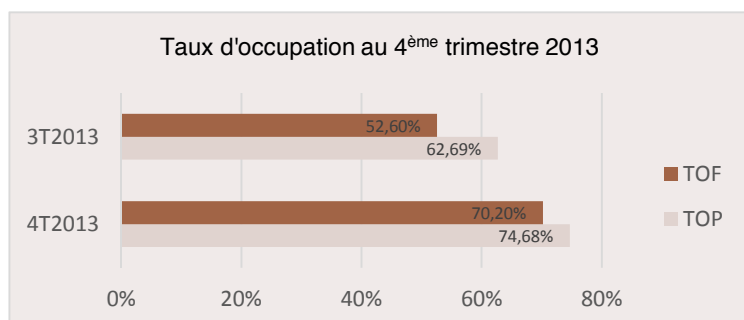


Beaucaire

### 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 2013	7	2
Beaucaire	6	28 mars 2012	4	2
Poitiers	4	Décembre 2012	2	2
Puy en Velay	6	Octobre 2012	5	1

### Taux d'occupation physique et financier



Beaucaire escalier central après rénovation

# Fiscalité

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.

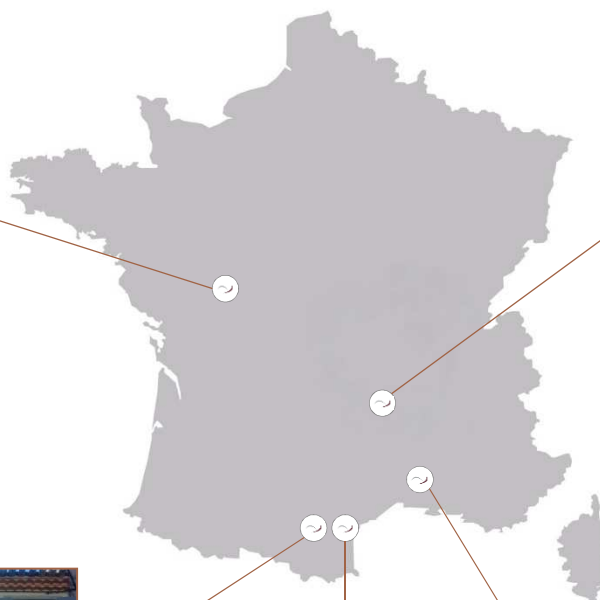
Le capital investi n'est pas garanti.



## Patrimoine de votre SCPI



Poitiers (86)



Le Puy en Velay (43)



Carcassonne (11)



Narbonne (11)



Beaucaire (30)

### 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