



SCPI Renovalys

SCPI Malraux à capital fixe

Bulletin trimestriel d'information n°20 – Septembre 2014

Editorial

Après une légère hausse du volume des ventes de logements anciens en 2013 par rapport à 2012, avec 719 000 mutations enregistrées chez les notaires, le niveau des ventes progresse encore en 2014 avec 732 000 mutations enregistrées sur 12 mois à fin avril. Le marché de l'immobilier d'habitation bénéficie toujours de fondamentaux solides : une démographie favorable, le désir d'accession à la propriété de beaucoup de ménages, un des placements privilégiés des français... et des taux d'intérêts toujours à des niveaux historiquement bas.

Quant aux prix de l'immobilier ancien, selon l'indice Notaire-INSEE, ils ont baissé de 1.7% au premier trimestre 2014. Cette baisse est une moyenne qui masque des disparités importantes telles qu'une hausse sensible des prix dans certaines villes, comme par exemple à Bordeaux (+ 12.2% sur un an), Metz (+ 8.3%), Tours (+ 6.4%) ou encore à Lyon (+ 0.9%).

Par ailleurs, le marché a été marqué au mois d'août par un assouplissement bienvenu de certaines mesures de la loi ALUR évoquées dans le précédent bulletin. L'encadrement des loyers a notamment été abandonné (sauf à Paris), un coup de pouce a été donné au PTZ et la loi Duflot devenue loi Pinel a fait l'objet de mesures d'assouplissement ; de quoi redonner un peu d'air à l'ensemble du marché immobilier.

SCPI Renovalys

Situation au 3^e trimestre 2014

Commentaires de gestion

Les difficultés à louer / relouer certains lots persistent à Poitiers et Beaucaire. Quelques menus travaux se sont avérés nécessaires au Puy en Velay et à Poitiers. Le taux d'occupation financier s'en trouve légèrement affecté, ce qui n'est pas anormal pour la période de l'été pendant laquelle la demande locative est habituellement très faible.

Chiffres clés

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

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

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		



Marché des parts / Cession

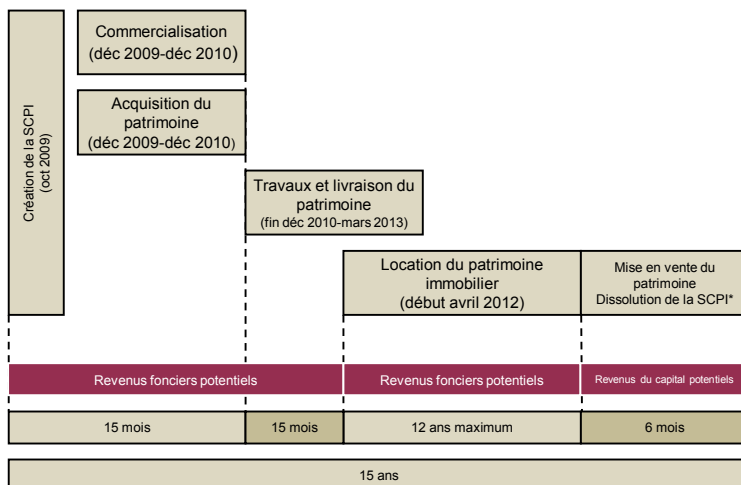
Aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente.

La liquidité du placement est très limitée.

SCPI Renovalys

Situation au 3^e trimestre 2014

Les étapes de votre investissement



Narbonne Façade



Narbonne échauguette

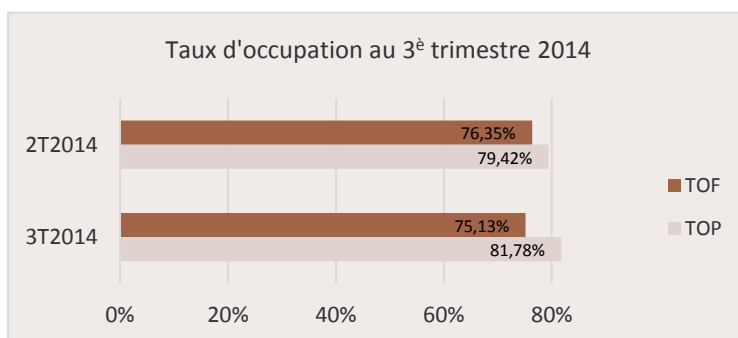
Gestion locative

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	8	1
Beaucaire	6	28 mars 2012	4	2
Poitiers	4	Décembre 2012	2	2
Le Puy en Velay	6	Octobre 2012	5	1



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.

La véritable rentabilité doit 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 en vigueur au moment de l'acquisition et des travaux des biens acquis).

Plus-values

Premier cas : Cession de parts sociales

La plus-value doit tenir compte d'un ajustement du prix d'acquisition celui-ci doit :

- être majoré de la part du montant des bénéfices de la société antérieurement imposé au nom de l'associé et pertes comblées
- être minoré du montant des bénéfices réparti au profit du contribuable et des déficits qu'il a déduit de son revenu imposable

Le vendeur déclarera et liquidera l'impôt dans le mois de la cession.

Pour les plus-values constatées au titre des cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013, l'abattement est fixé à :

- 6% pour chaque année de détention entre la sixième et la vingt-et-unième année,
- 4% entre la vingt-et-unième et la vingt-deuxième année,

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

L'abattement en matière de prélèvements sociaux est calculé différemment :

- 1,65% entre la sixième année et la vingt-et-unième année ;
- 1,6% la vingt-deuxième année,
- 9% entre la vingt-deuxième et la trentième année

L'exonération est donc acquise après trente années de détention des parts.

Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société

• Lorsque le montant de la cession de l'immeuble par la société 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 septembre 2013, l'abattement est fixé à :

- 6% pour chaque année de détention entre la sixième et la vingt-et-unième année,
- 4% entre la vingt-et-unième et la vingt-deuxième année,

En pratique, l'exonération est donc acquise après vingt-deux ans de détention de l'immeuble.

L'abattement en matière de prélèvements sociaux est calculé différemment :

- 1,65% entre la sixième année et la vingt-et-unième année ;
- 1,6% la vingt-deuxième année,
- 9% entre la vingt-deuxième et la trentième année

L'exonération est donc acquise après trente années de détention des parts.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 34,5% (19% et 15,5% au titre des prélèvements sociaux) 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.

Taxe sur les plus-values immobilières

Cette taxe, 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 par la SCPI 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 en fonction du montant de la plus-value imposable.

Marché des parts d'occupation

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.

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.

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

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.

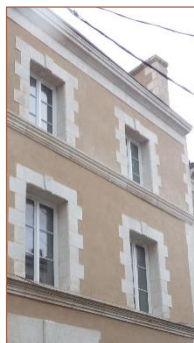
locales et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles acquis, qui devrait intervenir le 1er juillet 2011.

• 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

12 rue Médéric – 75017 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.

12 rue Médéric – 75017 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