



# SCPI Renovalys 2

SCPI Déficit Foncier à capital fixe

Bulletin trimestriel d'information n°8 – 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 2

## Situation au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012

### Commentaires de gestion

Un évènement majeur marque ce trimestre puisque Renovalys 2 vient d'acquérir un nouvel immeuble à Bordeaux. De très belle facture, c'est un bâtiment d'angle en R+3 et combles, construit en 1905, situé dans le périmètre du secteur sauvegardé de Bordeaux, signé de l'architecte bordelais Jean Marion JELINEAU (1833-1907). Cet immeuble, après restauration comportera neuf logements pour plus de 610 m² et un local commercial en rdc de 218 m².

Les travaux à Avignon et Dijon avancent suivant le planning.

A Pau, les entreprises ont été désignées et les marchés de travaux en cours de signature.

### Chiffres clés

	Nb de parts	Capital Souscrit €
30/06/2012	1481	7 323 550
30/09/2012	1740	8 618 550

### Patrimoine Immobilier

Ville	Nb Lots	Surface (m2)	Prix du foncier (K€)	Prix des travaux (K€)
Avignon	7	371	920	861.4
Dijon	4	163.6	450.6	813
Pau	2	174.43	233.4	436
Bordeaux	10	883.40	1 819.02	2 087.5

### Gestion locative

	Lots livrés	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Commentaires
Avignon	0	15 décembre 2011	3T 2013	Travaux en cours, démarrés en Avril 2012
Dijon	0	27 décembre 2011	T4 2013	Travaux en cours
Pau	0	30 décembre 2011	4T 2014	Entreprises désignées Début des travaux
Bordeaux	0	18 septembre 2012	3T 2014	Consultation des entreprises en cours

### Revenus distribués

	Année n	Année n+1
Total		
- 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	20 003 600€
Date d'ouverture au public	09/05/2011
Clôture des souscriptions	31/12/2012
Durée de placement recommandée	Statutaire 18 ans
Visa AMF	SCPI 11-06 (20/04/2011)
Société de gestion	Avenir Finance IM



### Marché des parts / Cession

L'offre au public n'est pas terminée.

RENOVALYS 2 a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier pleinement du régime de déduction fiscale prévu par le CGI.

Sous certaines conditions, il permet de déduire les déficits fonciers du revenu imposable.

L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivant celle de la souscription.

Les précisions ci-après sont établies selon les règles fiscales en vigueur à la date de la présente note d'information.

## Revenus et déficits fonciers

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts. En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des bénéfices et des déficits sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction lui revenant dans ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts du revenu net de la société.

Le porteur de parts pourra imputer le déficit distribué par la société sur ses revenus fonciers, l'excédent étant imputable sur son revenu global dans la limite de 10 700 €. RENOVALYS 2 a pour vocation de réaliser des opérations immobilières permettant à ses associés de bénéficier pleinement des mécanismes fiscaux évoqués ci-dessus.

Elle calcule chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé ou celui du déficit imputable sur ses revenus

fonciers et son revenu global, et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

Les déficits fonciers de la SCPI sont répartis entre les associés selon la clé de répartition statutaire rappelée ci-dessus.

Il est rappelé que concernant le traitement du résultat fiscal de la Société pour les années civiles du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011 et du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012, et en vue de préserver l'égalité de traitement des associés compte tenu de la période de souscription à l'augmentation de capital, ce résultat sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année de souscription.

## 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS 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 :

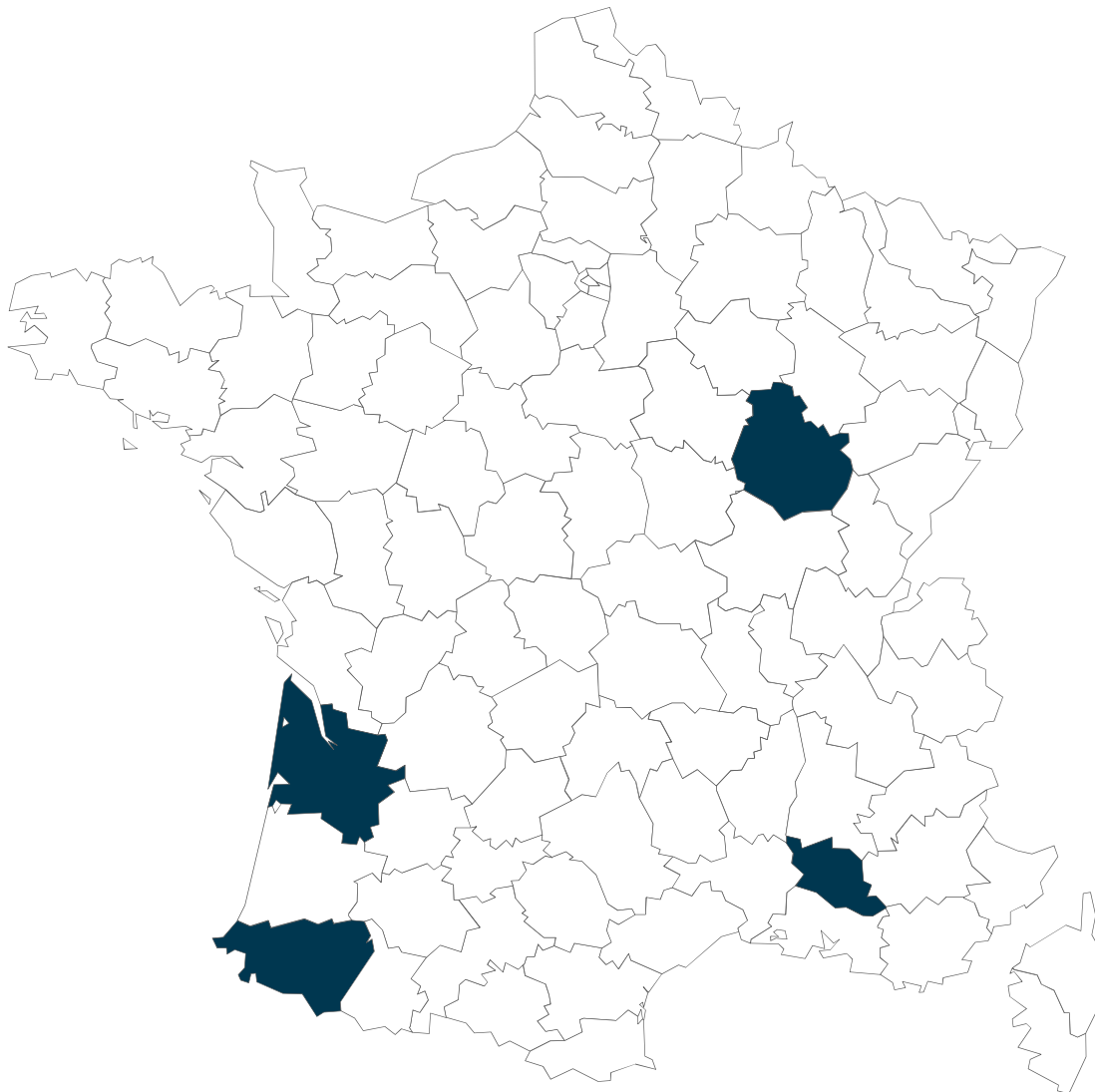
- Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe « Objectif de rentabilité » et page 12 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la note d'information. Il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus 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 ;

le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement est d'environ 20 ans pour permettre la liquidation totale des actifs.

- La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. 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. Pendant une période de 24 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières.
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI.
- Ainsi, la rentabilité de la SCPI RENOVALYS 2 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seuls avantages fiscaux.
- Le capital investi n'est pas garanti.

## Départements concernés par les acquisitions



### SCPI Renovalys 2

53, rue la Boétie - 75008 Paris  
RCS Paris 529 995 003  
Visa AMF n°11-06 du 20 avril 2011  
Notice publiée au BALO le 2 mai 2011

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