



# SCPI Renovalys 2

SCPI Déficit Foncier à capital fixe

Bulletin trimestriel d'information n°13 – Décembre 2013

## Editorial

Toute l'équipe d'Avenir Finance Investment Managers adresse ses meilleurs vœux aux associés de la SCPI Renovalys 2. 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 travaux ayant été décaissés en totalité, 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 2

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

### Commentaires de gestion

A Avignon, les travaux sont terminés et la mise en location avance (4 lots loués sur 7).

La réception de l'immeuble de Bordeaux a eu lieu le 5 février 2014, soit avec quelques mois d'avance ; les appartements seront mis en location très prochainement.

A Colmar, les travaux sont presque terminés. La livraison doit intervenir en fin de 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

Les travaux de rénovation des immeubles de Pau, Dijon et Chalon-sur-Saône avancent dans des conditions satisfaisantes.

Enfin, à Toulon, le permis de construire a été déposé et les travaux vont pouvoir débiter.

### Chiffres clés

	Nombre de parts	Capital Souscrit €
31/12/2012*	3 633	15 621 900

### 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	15	1 141,78	1 799,8	2 982,1
Bordeaux	10	883,40	1 807,1	2 087,5
Colmar	6	391,20	962,6	1 026,6
Chalon/Saône	4	216,58	312,5	615,5
Toulon	4	153,50	310,3	515

### Gestion travaux

Ville	Lots livrés	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Commentaires
Avignon	7	15 décembre 2011	3T 2013	Travaux livrés
Dijon	0	27 décembre 2011	3T 2014	Travaux en cours
Pau	0	30 décembre 2011 et 24 décembre 2012	4T 2014	Travaux en cours
Bordeaux	1*	18 septembre 2012	1T 2014	Livraison le 5 février 2014
Toulon	0	21 décembre 2012	1T 2015	Permis de construire déposé
Colmar	0	27 décembre 2012	1T 2014	Livraison prévue fin mars 2014
Chalon sur Saône	0	28 décembre 2012	3T 2014	Travaux en cours

\* : 1 lot est actuellement en location à Bordeaux. Il s'agit du commerce en pied d'immeuble, donné à bail commercial à un restaurateur.

### Caractéristiques

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Capital social statuaire	20 003 600€
Date d'ouverture au public	09/05/2011
* Clôture des souscriptions	31/12/2012
Durée recommandée de détention des parts	Statutaire 18 ans
Visa AMF	SCPI 11-06 (20/04/2011)
Société de gestion	Avenir Finance IM



### Marché des parts / Cession

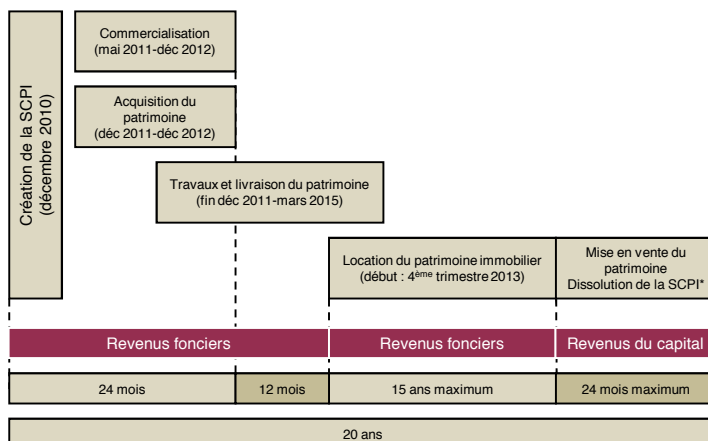
Aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente.

La liquidité du placement est très limitée.

# SCPI Renovalys 2

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

### Les étapes de votre investissement



\*sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale

### Gestion locative

Ville	Lots livrés	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
Avignon	7	Septembre 2013	4	3
Dijon	0	-	-	-
Pau	0	-	-	-
Bordeaux	1*	-	-	-
Colmar	0	-	-	-
Chalon/Saône	0	-	-	-
Toulon	0	-	-	-

\* : 1 lot est actuellement en location à Bordeaux. Il s'agit du commerce en pied d'immeuble, donné à bail commercial à un restaurateur.

### Revenus distribués

	Année n	Année n-1
Total	NA	NA
- dont produits financiers		
- après retenue à la source		
- après prélèvement libératoire		

Le patrimoine est en cours de rénovation. La mise en location n'a donc pas commencé, à l'exception de l'immeuble d'Avignon.

### Taux d'occupation physique et financier

NA : Le patrimoine est en cours de rénovation\*.

\* : Le tableau de taux d'occupation sera intégré au bulletin à l'issue de la phase de travaux.



Bordeaux



Colmar



Pau



Chalon sur Saône

# Fiscalité

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 à compter de l'année 2013 notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi (engagement des investissements et réalisation des travaux) font l'objet d'un acompte d'impôt sur le revenu acquitté par la société correspondant au taux de 24 %. Cet acompte sera imputable sur l'impôt sur le revenu liquidé au titre de l'année de perception des revenus.

Par mesure de simplification, les contribuables ayant perçu moins de 2000 € d'intérêts dans l'année pourront demander l'imposition des dits revenus au taux forfaitaire de 24 % maintenant ainsi un caractère libératoire à l'acompte versé.

## 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 34,5 %, 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.

## Taxe sur les plus-values immobilières

Cette taxe, applicable à compter du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 ; 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.



## Patrimoine de votre SCPI



Bordeaux (33)



Colmar (68)



Dijon (21)



Pau (64)



Chalon sur Saône (71)



Avignon (84)



Toulon (83)

## 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

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 97124  
Gestion immobilière depuis le 13/10/2009  
S.A. au capital de 2 401 457,60 € - RCS Paris 414 596 791