



SCPI Renovalys 2

SCPI Déficit Foncier à capital fixe

Bulletin trimestriel d'information n°16 – 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 2

Situation au 3^e trimestre 2014

Commentaires de gestion

Les immeubles de Colmar et Chalon sur Saône ont été livrés et la mise en location a pu débuter avec une forte demande constatée à Chalon-sur-Saône.

La société de gestion a été informée de retards dans la restauration des immeubles de Pau et Dijon. Les dates de livraison ont été recalées au premier semestre 2015.

Caractéristiques

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

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	-	Travaux livrés 3T 2013
Dijon	0	27 décembre 2011	2T 2015	Travaux en cours
Pau	0	30 décembre 2011 et 24 décembre 2012	2T 2015	Travaux en cours
Bordeaux	10	18 septembre 2012	-	Travaux livrés 1T 2014
Toulon	0	21 décembre 2012	2T 2016	Déclaration préalable en cours d'instruction
Colmar	6	27 décembre 2012	-	Travaux livrés 3T 2014
Chalon sur Saône	4	28 décembre 2012	-	Travaux livrés 3T 2014

Marché des parts / Cession

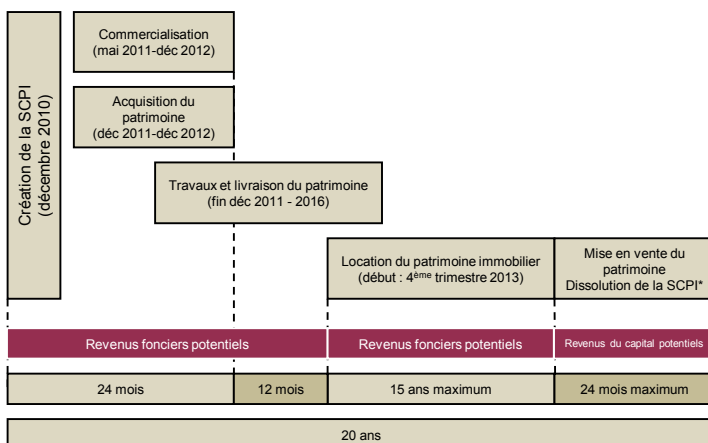
Aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente.

La liquidité du placement est très limitée.

SCPI Renovalys 2

Situation au 3^e trimestre 2014

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	7	0
Dijon	0	-	-	-
Pau	0	-	-	-
Bordeaux	10	Mars 2014	10	0
Colmar	6	Juillet 2014	2	4
Chalon/Saône	4	Septembre 2014	1	3
Toulon	0	-	-	-

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. Les immeubles d'Avignon, Bordeaux, Colmar et Chalon-sur-Saône sont actuellement en exploitation.

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

RENOVALYS 2 a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier du régime foncier de droit commun. Sous certaines conditions, il permet de déduire les déficits fonciers du revenu imposable. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le preneur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle de la dernière imputation sur le revenu global de l'associé.

REVENUS ET DEFICITS 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 les sommes qui lui sont versées mais sur la fraction lui revenant dans ses droits compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts par rapport au résultat déterminé par la société. L'associé pourra imputer sa quote part de le déficit sur ses revenus fonciers, l'excédent étant imputable sur son revenu global dans la limite de 10 700 € puis reportable sur les revenus foncier des 10 années suivantes. RENOVALYS 2 calcule chaque année le montant du résultat de chaque associé 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^{er} janvier au 31 décembre 2011 et du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012, ce résultat sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année de souscription en vue de préserver l'égalité de traitement des associés compte tenu de la période de souscription à l'augmentation de capital.

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 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. Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux actuellement au taux de 15,5 %.

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 1^{er} 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,

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 1^{er} 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 1^{er} 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.

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)



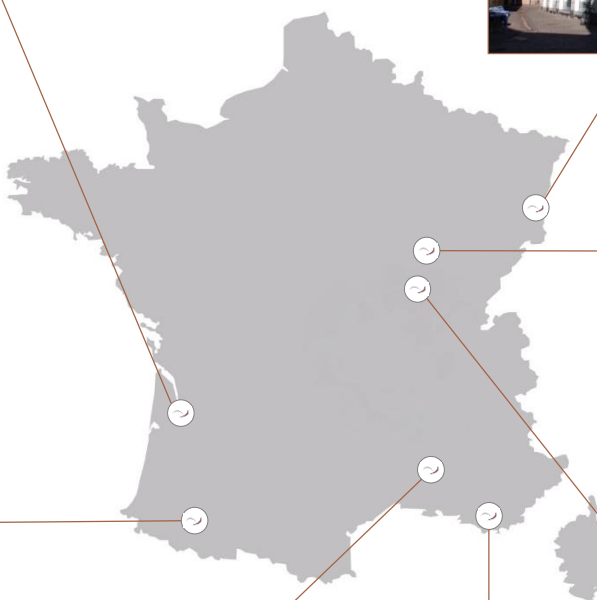
Chalon sur Saône (71)



Avignon (84)



Toulon (83)



SCPI Renovalys 2

12 rue Médéric – 75017 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.

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