



SCPI Renovalys 3

SCPI Malraux à capital fixe

Bulletin trimestriel d'information n°7 – Mars 2013

Editorial

En 2012 les SCPI ont conservé un rythme de collecte très satisfaisant, dépassant les 2,5 milliards d'euros et portant la capitalisation à plus de 27 milliards, en progression de 9,6% par rapport à 2011.

Si les SCPI « immobilier d'entreprises » progressent et s'octroient la part du lion avec 2,3 milliards collectés, les SCPI « Malraux » et « déficit foncier » progressent fortement avec respectivement de + 82% et + 165% par rapport à 2011. En revanche la collecte des SCPI « Scellier » a fortement diminué.

Le marché immobilier résidentiel est quant à lui en phase d'ajustement et la correction des prix amorcée en 2012 devrait se poursuivre cette année avec des disparités importantes selon les zones géographiques, la qualité des emplacements et des biens. Les immeubles anciens totalement restaurés, situés au cœur des villes ne devraient pas ou peu être concernés par ce repli.

De plus deux facteurs positifs restent d'actualité : tout d'abord la pénurie de logements en France va perdurer compte tenu de l'insuffisance structurelle de la construction d'immeubles d'habitation et de la baisse des mises en chantier. D'autre part, le niveau extrêmement bas des taux de crédit devrait rester stable autour de 3,2%, 3,3% en moyenne en 2013.

SCPI Renovalys 3

Situation au 1er trimestre 2013

Commentaires de gestion

Suite à la collecte de l'année 2012, la SCPI a pu acquérir en ce début d'année un nouvel immeuble dans le centre historique de Nîmes, boulevard Gambetta.

Cet immeuble est en R+3. Le permis est obtenu et purgé de tout recours. Le projet prévoit 11 appartements (5 Type 2 et 6 Type 1). Nous avons volontairement privilégié les petites typologies, après étude du marché locatif, pour un meilleur rendement.

Chiffres clés

	Nb de parts	Capital Souscrit €
31/12/2012 *	650	3 168 550

Patrimoine Immobilier

Ville	Nb Lots	Surface (m2)	Prix du foncier (K€)	Prix des travaux (K€)
Colmar	5	329	695	859,5
Nîmes	5	477	243,5	998,2

Gestion travaux

	Lots livrés	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Commentaires
Colmar	0	6 novembre 2012	2 T 2014	Consultation des entreprises en cours
Nîmes	0	31 janvier 2013	4T 2014	Consultation des entreprises en cours

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.

Taux d'occupation physique et financière

NA : Le patrimoine est en cours de rénovation.

Caractéristiques

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Capital social statuaire	7 679 800 €
Date d'ouverture au public	28/09/2011
* Clôture des souscriptions	31/12/2012
Durée de placement recommandée	Statutaire 15 ans
Visa AMF	SCPI 11-32(09/09/2011)
Société de gestion	Avenir Finance IM



Marché des parts / Cession

L'offre au public s'est terminée au 31 décembre 2012

Si vous êtes assujettis à l'ISF, la valeur que nous vous conseillons de prendre en compte pour compléter votre déclaration fiscale s'élève à 4371€ la part

Fiscalité

RENOVALYS 3 a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier pleinement du dispositif fiscal « Malraux ».

Il est ici rappelé l'obligation pour le porteur de parts de détenir ses parts pour une durée minimum de 9 ans à compter de la mise en location par la SCPI du dernier bien immobilier achevé, correspondant à la période de location du patrimoine, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

Réduction d'impôt

Les principales caractéristiques du dispositif « Malraux » applicables en principe aux souscriptions de parts de la SCPI RENOVALYS 3 sont les suivantes :

La réduction d'impôt est égale à 30 % pour 2012 (36 % en 2011) du montant de la souscription affecté au financement des dépenses éligibles pour les immeubles situés en "secteur sauvegardé" (si le secteur sauvegardé a été approuvé ou à défaut si les travaux ont été déclarés d'utilité publique), et dans les quartiers anciens dégradés (si les travaux ont été déclarés d'utilité publique), retenue dans la limite annuelle de 100 000 euros par contribuable.

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt sur le revenu dû au titre de cette même année.

Il est en outre précisé que la réduction d'impôts est soumise à certaines conditions.

- la réduction d'impôt n'est pas applicable aux parts démembrées,
 - l'engagement de détention des actifs est de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier immeuble acquis par la SCPI,
 - 30% au moins du montant de la souscription seront consacrés à l'acquisition des immeubles éligibles,
 - 65% au moins du montant de la souscription financeront les dépenses éligibles, étant précisé que ces pourcentages (soit globalement 95% au minimum des montants de souscription) s'appliquent sur le montant total des souscriptions diminué du montant des frais de collecte.
- Il est rappelé qu'à la date de souscription les frais de collecte s'élèvent à 450,00 euros (commission non soumise à TVA).
- En outre, la réduction d'impôt entre dans le champ d'application de l'article 200-0A du CGI, qui plafonne certains avantages fiscaux. Pour les revenus de l'année 2012 (à déclarer en 2013), ce plafonnement annuel est égal à

la somme des deux montants suivants : 18 000 euros et 4% (6% en 2011) du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

RENOVALYS 3 a pour vocation de réaliser des opérations immobilières permettant à ses associés de bénéficier pleinement de ce régime fiscal. La société de gestion a pour mission de veiller au respect de ces conditions d'application telles qu'elles sont fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Elle calcule pour chacun des souscripteurs le montant de la réduction d'impôt accordée en application du régime « Malraux », communique chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant et les justificatifs obligatoires à joindre aux déclarations fiscales.

Revenus

Conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts, chaque associé est personnellement imposé pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société.

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit mais sur sa part (calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotations aux comptes d'amortissements et de provisions.

Revenus fonciers

Les loyers encaissés par la SCPI, sous déduction des charges de la propriété (charges réelles), sont imposés au niveau de l'associé dans la catégorie des revenus fonciers.

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 1er 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 1er 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 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 ; 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.

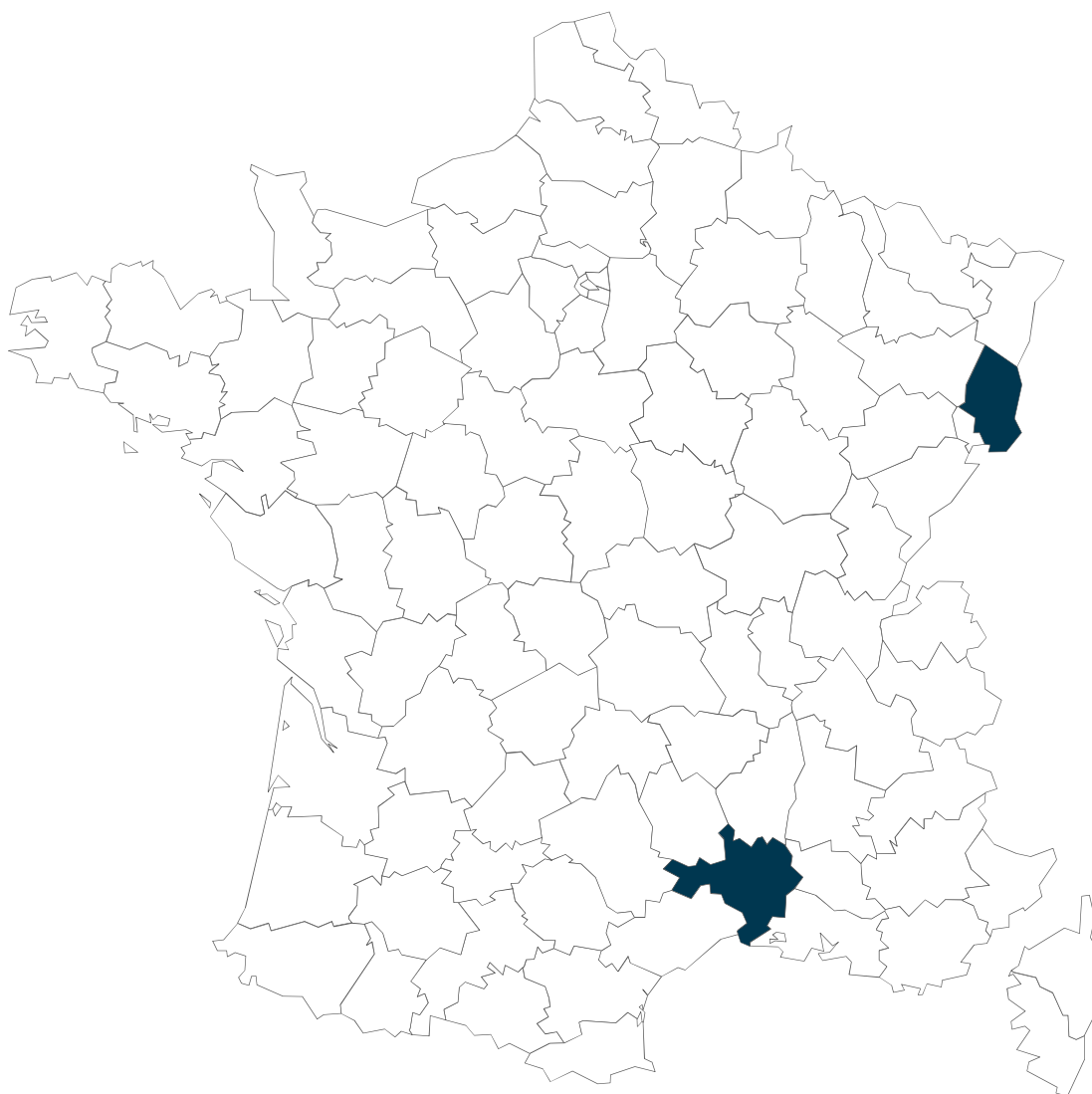
Pendant une période de 24 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières.

- 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 3 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 3

53, rue la Boétie - 75008 Paris
RCS Paris 534 167 929
Visa AMF n°11-32 du 09 septembre 2011
Notice publiée au BALO le 21 septembre 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

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