



# SCPI Renovalys 3

SCPI Malraux à capital fixe

Bulletin trimestriel d'information n°9 – Septembre 2013

## Editorial

Une étude comparative de la rentabilité des principaux placements des particuliers (immobilier résidentiel, actions, obligations, sicav monétaires, fonds €, livret A et or) indique que depuis les années 1990, l'immobilier a été parmi ces sept placements, le plus rentable. Ce résultat est dû notamment à la croissance des prix de l'immobilier et à la baisse des taux de crédit. Malgré la fin de la hausse des prix depuis 2008, le rentabilité des investissements immobiliers réalisés entre les années 2000 et 2003 reste supérieure aux autres placements étudiés.

Pour l'année 2013, dans un environnement peu favorable, le marché immobilier résidentiel résiste sans connaître le décrochage prédit par certains. Bien que le volume des ventes soit en recul, la légère baisse des prix, très disparate selon les secteurs, semble ralentir. Le prix des logements anciens est ainsi en hausse de 0,2% au deuxième trimestre 2013 par rapport au trimestre précédent selon l'indice Notaires-Insee.

L'évolution des loyers connaît toutefois un sort moins favorable, puisqu'elle s'établit désormais à des niveaux bien inférieurs à l'inflation. La paupérisation des candidats à la location, conséquence de la crise que nous traversons, explique les tensions actuelles sur le marché locatif. De même, la mobilité résidentielle recule fortement, y compris dans les grandes métropoles. Ces difficultés amènent les investisseurs à adapter leur offre locative aux réalités des marchés locaux.

Quant aux taux de crédits, ils sont en légère hausse mais restent néanmoins très bas; aux environs de 3,15% et 3,5% respectivement sur 15 et 20 ans.

# SCPI Renovalys 3

## Situation au 3ème trimestre 2013

### Commentaires de gestion

A Colmar, les travaux se poursuivent remarquablement bien. L'avancement global du chantier au 30 septembre est de 44 %. Des travaux de voirie sont prévus au mois de novembre. Les travaux du local commercial en RDC (Burberry, Ralph Lauren) sont en cours d'exécution. L'échafaudage est enlevé de la façade conformément aux prescriptions administratives.

A Nîmes, 60 boulevard Gambetta, le planning nous indique que les travaux devraient commencer le trimestre prochain.

### Chiffres clés

|              | Nombre 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                 |

### 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.

### 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 recommandée de détention des parts | Statutaire 15 ans      |
| Visa AMF                                 | SCPI 11-32(09/09/2011) |
| Société de gestion                       | Avenir Finance IM      |



### Marché des parts / Cession

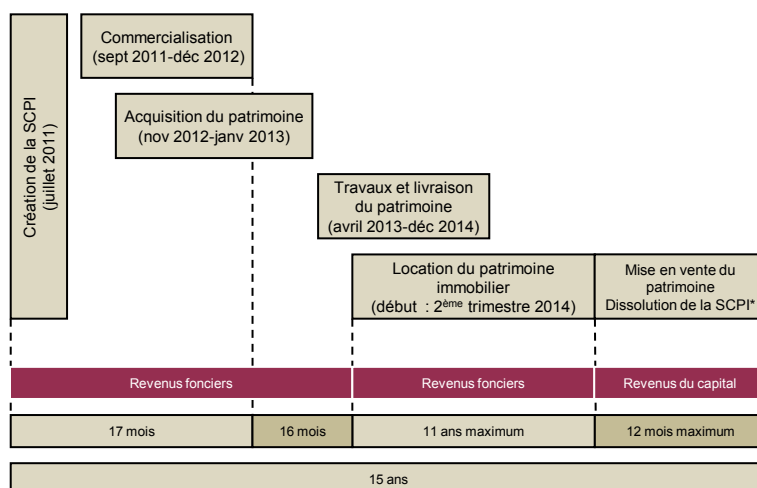
Aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente.

La liquidité du placement est très limitée.

# SCPI Renovalys 3

## Situation au 3ème trimestre 2013

### Les étapes de votre investissement



Colmar 16 rue des Prêtres

\*sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale

### Gestion travaux

| Ville  | Lots livrés | Date d'acquisition | Date de livraison prévisionnelle | Commentaires             |
|--------|-------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Colmar | 0           | 6 novembre 2012    | 2T 2014                          | Le chantier est en cours |
| Nîmes  | 0           | 31 janvier 2013    | 4T 2014                          | Entreprises désignées    |

### Taux d'occupation physique et financier

NA : Le patrimoine est en cours de rénovation.

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

## Taux d'occupation

## Gestion des conflits d'intérêt

### 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.

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.

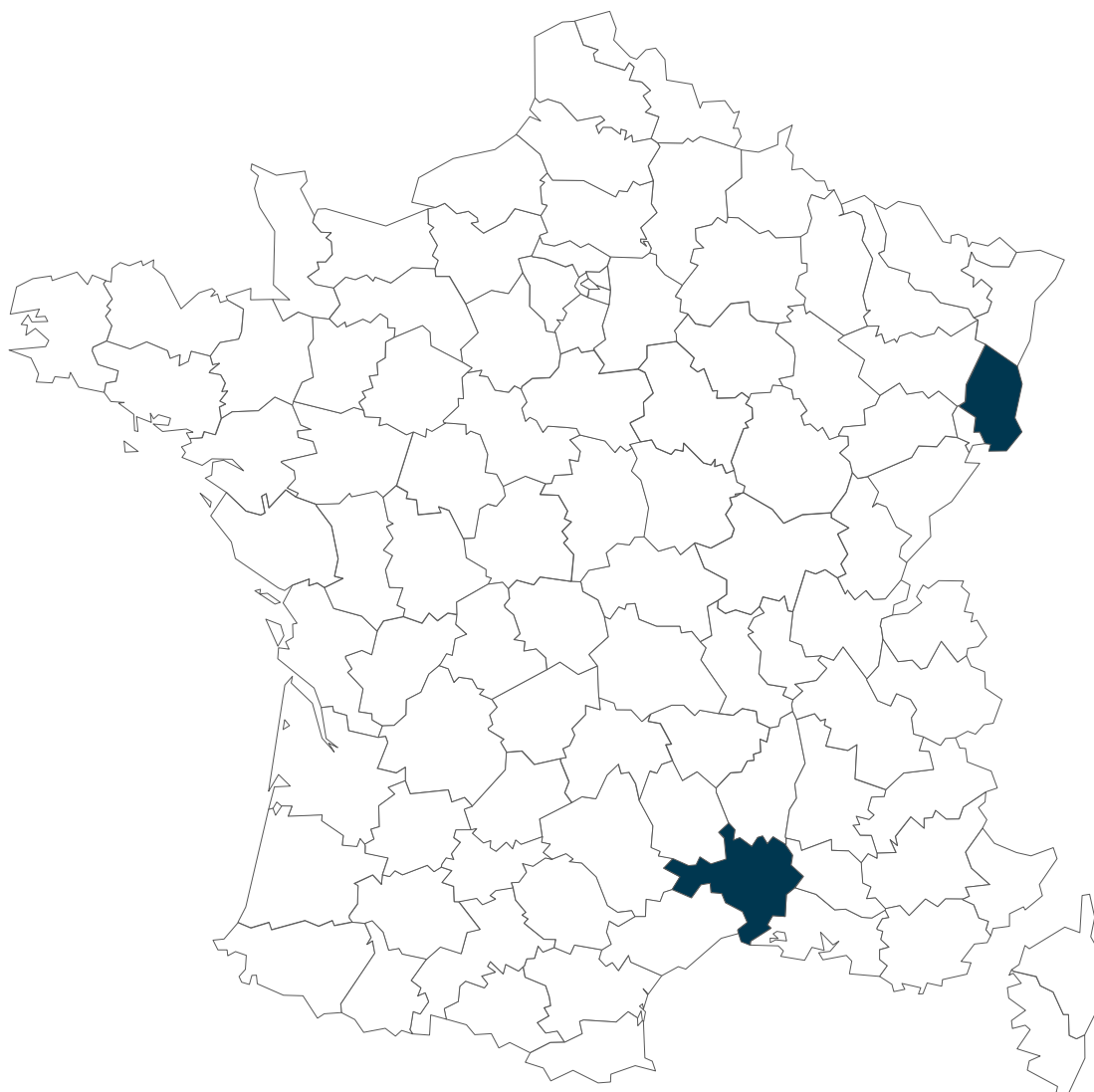
Pendant une période de 24 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières.

- 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 Renoyalys 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

### 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)

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information.

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