



# SCPI Renovalys 3

## AVERTISSEMENT

### FACTEURS DE RISQUES

Vous investissez dans une SCPI de type fiscal "Malraux", qui permet au souscripteur de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, conformément à l'article 199 ter viciés du Code Général des Impôts en contrepartie d'une durée de blocage de 13 à 15 ans.

Lorsque vous investissez dans une SCPI "Malraux", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe "Objectifs de rentabilité" et page 14 au paragraphe "Régime fiscal des associés" de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et ne s'impute que sur l'impôt calculé selon le barème progressif, ce qui exclut notamment des prélèvements forfaitaires libératoires.
- 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, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans à compter de la mise en location par la SCPI du dernier bien immobilier achevé, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; soit une durée de 13 ans à compter de la date de souscription ; sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société. La société envisage de procéder à la vente des actifs immobiliers à partir du

début de la 14<sup>ème</sup> année. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement est d'environ 15 ans pour permettre la liquidation totale des actifs.

- l'avantage fiscal, composante essentielle de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. De ce fait, la liquidité du placement sera très limitée. La SCPI ne garantit pas la revente de vos 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. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ; pendant une période de 24 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles acquis, qui devrait intervenir en 2014. Les premiers revenus seront distribués en 2015.
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de placement.
- 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.
- Cet investissement comporte un risque en capital.

### PRÉAMBULE

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif a été ratifiée par la loi de finances rectificative du 31 décembre 2006.

Il est ici rappelé l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier qui fait obligation aux sociétés de gestion des sociétés civiles de placement immobilier d'informer du régime des organismes de placement collectif immobilier les souscripteurs de parts de sociétés civiles de placement immobilier préalablement à leur souscription ou acquisition. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux sociétés civiles de placement immobilier de convoquer une Assemblée Générale pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime. Les conditions d'information sont définies dans le règlement général et l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou indirectement (au moyen de prises de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière - SCI notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif. Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit la forme de fonds de placement immobilier (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

Il appartient aux Associés de RENOVALYS 3, réunis en assemblée générale extraordinaire au plus tard le 15 mai 2012 de décider s'ils souhaitent transformer RENOVALYS 3 en OPCI étant précisé que la SCPI compte tenu de ses spécificités fiscales n'a pas vocation à se transformer en OPCI.



# RENOVALYS 3 - UNE SCPI POUR ACQUÉRIR INDIRECTEMENT UN PATRIMOINE IMMOBILIER

## ■ OBJECTIF ET FONCTIONNEMENT

La **SCPI Renovalys 3** a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation et de commerces à restaurer. Les biens sélectionnés par la SCPI sont situés en secteur sauvegardé (la restauration de l'immeuble devant être déclarée d'utilité publique si le secteur sauvegardé n'est pas approuvé) ou dans un quartier ancien dégradé, la restauration de l'immeuble devant être déclarée d'utilité publique.

Le souscripteur de parts de **Renovalys 3** peut ainsi se constituer un patrimoine immobilier de valeur tout en bénéficiant de la fiscalité du régime "Malraux".

La durée de blocage des parts de la SCPI est de 15 ans au moins, ce qui correspond à la durée de vie de la SCPI incluant la liquidation du patrimoine immobilier. A l'issue de cette période, le produit net de la vente des immeubles acquis par la SCPI est réparti entre les différents porteurs de parts sur décision de l'assemblée générale.

## ■ FISCALITÉ

Le régime fiscal "Malraux" (article 199-tervicies du Code Général des Impôts) permet aux propriétaires bailleurs qui entreprennent des travaux de restauration d'immeubles de bénéficier d'une réduction d'impôt de 30 % en 2012 (contre 36 % en 2011) du montant des dépenses pour les biens situés en secteur sauvegardé dans la limite de 100 000 EUR de dépenses annuelles. Les dépenses prises en compte sont celles supportées jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivant la délivrance du permis de construire.

Dans le cas de la **SCPI Renovalys 3**, ces dépenses représenteront au moins 65 % du prix de revient des immeubles, soit pour les associés, une réduction d'impôt d'au moins 21 % du montant souscrit.

Ainsi, pour une souscription de **100 000 €**, la réduction d'impôt s'élève à :

$$100\ 000 \times 91\ \%^{(1)} \times 65\ \%^{(2)} \times 30\ \%^{(3)} = 17\ 745\ €$$

<sup>(1)</sup> Souscription nette de frais de recherche des capitaux

<sup>(2)</sup> Part minimale des souscriptions affectée aux dépenses éligibles

<sup>(3)</sup> Taux de réduction d'impôt en secteurs sauvegardés

Les propriétaires doivent s'engager à louer le bien nu pendant neuf ans.

La location doit prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement des travaux.

Pour bénéficier des avantages fiscaux l'investisseur doit conserver ses parts pendant une durée de 13 ans à compter de la date de souscription.

## ■ SAVOIR-FAIRE ET EXPÉRIENCE

La **SCPI Renovalys 3** bénéficie de l'expertise de l'équipe d'Avenir Finance Investment Managers.

Avec plusieurs centaines d'immeubles suivis dans près de 50 villes françaises, cette équipe jouit d'un savoir-faire dans le marché de l'immobilier ancien.



## A NOTER

La SCPI est un investissement à long terme qui présente un risque de perte en capital.

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.

La durée de blocage, qui inclut la vente des actifs du patrimoine, est de 15 ans à compter de la date de souscription. En effet, en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son investissement qu'à partir de la dissolution de la société.

Ce placement dont les performances sont liées au marché de l'immobilier n'offre pas de rendement garanti.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# RENOVALYS 3

## UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER SIMPLIFIÉ DANS LES VILLES DE CARACTÈRE

### INVESTISSEMENT IMMOBILIER

- La **restauration de biens immobiliers anciens** situés en secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé.
- Un objectif de **valorisation à long terme** du patrimoine immobilier.



### A NOTER

La SCPI est un investissement à long terme qui présente un risque de perte en capital.

Il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus locatifs potentiel et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

La durée de blocage, qui inclut la vente des actifs du patrimoine, est de 15 ans à compter de la date de souscription. En effet, en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son investissement qu'à partir de la dissolution de la société.

Ce placement dont les performances sont liées au marché de l'immobilier n'offre pas de rendement garanti.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



### SIMPLICITÉ DE LA SCPI

- La possibilité **d'accéder, dès 10 000 €, par le biais d'une SCPI, à un patrimoine immobilier de qualité** éligible au régime fiscal "Malraux". Pour bénéficier de l'avantage fiscal, la durée de blocage est de 13 ans à compter de la date de souscription ; sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société. Le délai total maximum de blocage de l'investissement est d'environ 15 ans pour permettre la vente totale des actifs immobiliers.
- **Une gestion déléguée à la SCPI** qui prend en charge pour l'investisseur toutes les démarches d'acquisition, de rénovation, de gestion locative et administrative des biens immobiliers acquis en contrepartie de frais.
- La **perception de revenus locatifs potentiels** dès la mise en location des biens (sous réserve du vote de l'assemblée générale des associés et au plus tôt 24 mois après l'acquisition des immeubles).

## CARACTÉRISTIQUES ET FISCALITÉ DE LA SCPI RENOVALYS 3

### CARACTÉRISTIQUES

<b>Classification</b>	SCPI d'immeubles d'habitation anciens à restaurer. Régime fiscal "Malraux".
<b>Société de Gestion</b>	Avenir Finance Investment Managers.
<b>Souscription des parts</b>	Souscription initiale : minimum 2 parts de 5 000 €, soit 10 000 €.
<b>Jouissance des parts</b>	Le dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.
<b>Versement des revenus</b>	Fréquence annuelle, sous réserve de l'approbation d'un montant à distribuer par l'AG de la SCPI. 1 <sup>ers</sup> revenus prévus en 2015 au titre de l'année 2014.
<b>Date d'ouverture au public</b>	28 septembre 2011.
<b>Clôture des souscriptions</b>	31 décembre 2012.
<b>Frais de souscription</b>	Inclus. 12,56 % TTC du prix de souscription d'une part.
<b>Frais de gestion</b>	11,96 % TTC/an des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

### FISCALITÉ

#### Régime Malraux

- Sous réserve d'une durée de blocage des parts de 9 ans, réduction d'impôt de 30 % du montant des dépenses de restauration pour les immeubles situés en secteurs sauvegardés.
- Imputation du déficit lié aux intérêts d'emprunt uniquement sur les revenus fonciers (reportable pendant 10 ans).
- L'exemple ci-dessous illustre la réduction d'impôt pour une souscription de **100 000 €** (soit 20 parts de **Renovalys 3**) dans l'hypothèse d'un montant de travaux de 65 % du prix de revient des immeubles :

$$100\,000 \times 91\%^{(1)} \times 65\%^{(2)} \times 30\%^{(3)} = 17\,745\,€$$

<sup>(1)</sup> Souscription nette de frais de recherche des capitaux

<sup>(2)</sup> Part minimale des souscriptions affectée aux dépenses éligibles

<sup>(3)</sup> Taux de réduction d'impôt en secteur sauvegardé

#### Revenus locatifs potentiels

Régime des revenus fonciers (avec possibilité de déduction d'éventuels intérêts d'emprunt).

#### Plus-values

Régime des plus values immobilières des particuliers.

### A NOTER

Tout souscripteur doit étudier cet investissement en fonction de sa situation fiscale personnelle et de son taux marginal d'imposition.

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.





SCPI Renovalys 3  
53, rue la Boétie - 75008 Paris  
RCS Paris 534 167 929  
Visa AMF n°11-32 du 9 septembre 2011  
Date de publication au BALO de la notice : 21 septembre 2011

Avenir Finance Investments Manager Société de Gestion  
Agrément AMF n° GP 97124 - Gestion immobilière depuis le 13/10/2009

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.

avenirfinance   
investment managers

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)

S.A. au capital de 2 401 457,60 € - RCS Paris 414 596 791 - Code APE 6630Z - TVA Intracommunautaire FR 28414596791