



SCPI Renovalys 4

avenirfinance 
investment managers



A V E R T I S S E M E N T

FACTEURS DE RISQUES

Vous investissez dans une SCPI de type fiscal « déficit foncier », qui permet au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal de droit commun dit « déficit foncier ».

Le régime fiscal « déficit foncier » de droit commun permet au porteur de parts d'imputer sur ses revenus fonciers, la quote-part des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément à l'article 31 I du Code Général des Impôts, puis d'imputer dans la limite de 10 700 euros, sur son revenu global, l'éventuel déficit foncier.

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 « Objectifs de rentabilité » et page 12 au paragraphe « Régime fiscal » de la présente note. 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 dépend de la nature de vos revenus et de votre taux 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,
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle où la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; 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 d'immobilisation de l'investissement est d'environ 18 ans pour permettre la liquidation totale des actifs,

- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante 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. 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 revenus 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 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 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 conservation des parts.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI Renoyalys 4 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seuls avantages fiscaux.

Cet investissement comporte un risque de perte en capital.



SCPI Renoyalys 4

Une SCPI pour acquérir indirectement un patrimoine immobilier en contrepartie d'une durée de blocage maximum d'environ 18 ans et d'un risque de perte en capital

OBJECTIF ET FONCTIONNEMENT

La **SCPI Renoyalys 4** a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou partie d'immeubles anciens à restaurer.

Le souscripteur de parts de **Renoyalys 4** investit ainsi dans l'immobilier ancien de prestige. Il peut se constituer indirectement un patrimoine immobilier de valeur tout en bénéficiant de la fiscalité* dite «des déficits fonciers».

La durée recommandée de détention des parts de la SCPI

est de 16 ans ce qui correspond à la durée de vie de la SCPI. 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. La durée d'immobilisation totale de l'investissement est d'environ 18 ans.

A NOTER : la SCPI est un investissement à long terme qui présente un risque de perte en capital. Ce placement dont les performances sont liées au marché de l'immobilier n'offre pas de rendement garanti.

FISCALITÉ*

Les porteurs de parts pourront bénéficier du régime fiscal dit «du déficit foncier».

Le régime fiscal du déficit foncier permet aux propriétaires bailleurs qui entreprennent des travaux de rénovation et de restauration d'immeubles d'imputer les déficits fonciers occasionnés par ces dépenses, sans aucune limite, sur leurs revenus fonciers existants, et sur leur revenu global à hauteur de 10 700 euros par an maximum.

Dans le cas de la **SCPI Renoyalys 4**, le montant total du déficit foncier généré est estimé à environ 43 % du montant souscrit et peut être imputé l'année de la souscription.

La fiscalité du déficit foncier, décrite par l'article 156.I-3° du Code Général des Impôts, est la fiscalité de droit

commun ; par conséquent, elle n'entre pas dans le périmètre des niches fiscales et n'est donc pas impactée par leur plafonnement.

A NOTER : La durée de détention recommandée est de 16 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 d'immobilisation de l'investissement est d'environ 18 ans pour permettre la liquidation totale des actifs. Il s'agit d'un placement à long terme, les associés devront conserver leurs parts pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux.

SAVOIR-FAIRE ET EXPÉRIENCE

La SCPI bénéficie en outre 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 de prestige.

Dans une optique de valorisation et de pérennité de l'investissement, l'équipe adopte, dans la recherche, la sélection des immeubles et dans ses processus de gestion, une méthode rigoureuse. Sont ainsi systématiquement validés : le potentiel de développement économique local, les qualités intrinsèques de l'immeuble, l'existence

d'un marché locatif porteur et d'un marché à la revente, la faisabilité du projet de réhabilitation à des coûts raisonnables et maîtrisés.

De plus, pour mener à bien ses investissements, la SCPI s'entoure de partenaires spécialisés. Des cabinets d'avocats fiscalistes s'assurent notamment de l'éligibilité des opérations de restauration au régime fiscal de faveur. Les opérateurs chargés de la rénovation des immeubles sont sélectionnés par appel d'offres pour que chaque programme bénéficie d'intervenants qualifiés.

*Il est rappelé 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 4 Un investissement immobilier indirect dans des villes de caractère

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

- L'acquisition indirecte d'immeubles dotés de véritables qualités architecturales et situés dans des emplacements de choix.
 - La participation à la préservation d'un patrimoine immobilier de valeur.
 - Il s'agit d'un placement à long terme. La durée recommandée de détention des parts de la SCPI est de 16 ans ce qui correspond à la durée de vie de la SCPI
- 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. La durée d'immobilisation totale de l'investissement est d'environ 18 ans pour permettre la liquidation totale des actifs.
- Vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux.



SIMPLICITÉ DE LA SCPI

- La possibilité d'accéder, dès 10 000 €, par le biais d'une SCPI, à un patrimoine immobilier jugé par la société de gestion comme de qualité. La SCPI est un investissement à long terme qui présente un risque de perte en capital.
- 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 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). Ce placement, dont les performances sont liées au marché de l'immobilier, n'offre pas de rendement garanti.



Caractéristiques et fiscalité* de la SCPI Renovalys 4

CARACTÉRISTIQUES

SCPI d'immeubles d'habitation anciens à restaurer. Régime de droit commun des revenus fonciers.	
Société de Gestion	Avenir Finance Investment Managers.
Souscription des parts	Souscription initiale : minimum 2 parts de 5 000 €, soit 10 000 €.
Jouissance des parts	Le dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.
Date d'ouverture au public	15 mai 2013.
Clôture des souscriptions	31 décembre 2014.
Frais de souscription	12,56 % TTC du prix de souscription d'une part versés à la société de gestion 1,44 % TTC acquis à la SCPI pour son fonctionnement.
Frais de gestion	11,96 % TTC/an du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI (au titre de l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux).

FISCALITÉ*

Déficit foncier

- Imputation du déficit foncier généré par les travaux de réhabilitation sans limitation sur les revenus fonciers, et dans la limite de 10 700 euros par an sur le revenu global.
- Imputation du déficit lié aux intérêts d'emprunt uniquement sur les revenus fonciers (reportable pendant 10 ans).

Le tableau ci-dessous illustre le gain fiscal pour un contribuable imposé à une TMI de 45 % dont les revenus fonciers sont supérieurs au déficit foncier généré, et dont le montant de souscription est de 100 000 € (soit 20 parts de SCPI Renovalys 4 de 4 300 € de nominal).

Quote-part des travaux (sur le prix de revient de l'immeuble)	45 %	50 %	55 %
Déficit foncier généré en euros	38 700 €	43 000 €	47 300 €
Gain fiscal en euros**	23 413 €	26 015 €	28 616 €
Gain fiscal/ montant souscrit	23 %	26 %	28 %

**Gain fiscal en euros = déficit * (45 % TMI + 15,5 % de CSG/CRDS)

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.

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

* Il est rappelé 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 4
53, rue la Boétie - 75008 Paris
RCS Paris 790 243 711
Visa AMF n° 13-12 du 23 avril 2013
Date de publication au BALO de la notice : 6 mai 2013

Avenir Finance Investment Managers 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

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