



SCPI Renovalys 2

AVERTISSEMENT

FACTEURS DE RISQUES

Vous investissez dans une SCPI de type fiscal "déficit foncier", qui permet au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit "déficits fonciers". Le régime fiscal "déficit foncier" de droit commun permet au porteur de parts d'imputer sur ses revenus fonciers, et dans la limite de 10 700 €, sur son revenu global, 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.

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 7 au paragraphe "Objectif de rentabilité" et page 15 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 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 pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; la durée de placement recommandée est de 18 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 20 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 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 le 1^{er} janvier 2013.
- 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 Renoyalys 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.

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 OPC 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).



CARACTÉRISTIQUES ET FISCALITÉ DE LA SCPI RENOVALYS 2

CARACTÉRISTIQUES

Classification	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	9 mai 2011.
Clôture des souscriptions	31 décembre 2012.
Frais de souscription	Inclus. 12,56 % TTC du prix de souscription d'une part.
Frais de gestion	11,96 % TTC/an des recettes locatives et financières (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 EUR 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 41%, et 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 2 de **4 300 € de nominal**).

Quote-part des travaux (sur le prix de revient de l'immeuble)	40 %	50 %	55 %
Déficit foncier généré en euros	38 700 €	43 000 €	47 300 €
Gain fiscal en euros	21 865 €	24 295 €	26 724 €
Gain fiscal/ montant souscrit	21,86 %	24,29 %	26,72 %

Revenus locatifs

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 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.

RENOVALYS 2 - UNE SCPI POUR ACQUÉRIR INDIRECTEMENT UN PATRIMOINE IMMOBILIER EN CONTREPARTIE D'UNE DURÉE DE BLOCAGE MAXIMUM D'ENVIRON 20 ANS

■ OBJECTIF ET FONCTIONNEMENT

La **SCPI Renovalys 2** 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 **Renovalys 2** investit ainsi dans l'immobilier ancien de prestige. Il peut se constituer 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 18 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 20 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 "déficits fonciers".

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 € par an maximum.

Dans le cas de la **SCPI Renovalys 2**, 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 : 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. La durée de placement recommandée est de 18 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 20 ans pour permettre la liquidation totale des actifs.

■ SAVOIR-FAIRE ET EXPÉRIENCE

La SCPI bénéficie en outre de l'expertise de l'équipe d'Avenir Finance Investment Managers, une équipe qui, avec plusieurs centaines d'immeubles suivis dans près de 50 villes françaises, 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 process de gestion, une **méthode extrêmement structurée**. 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 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.



RENOVALYS 2

UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER DANS LES VILLES DE CARACTÈRE

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

- L'acquisition d'immeubles dotés de véritables qualités architecturales et situés dans des emplacements de choix.
- Les charmes d'une restauration immobilière dans la tradition et les règles de l'art.
- La participation à la préservation d'un patrimoine immobilier de valeur. Il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; la durée de placement recommandée est de 18 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 20 ans pour permettre la liquidation totale des actifs.



SIMPLICITÉ DE LA SCPI

- La possibilité d'accéder, dès 10 000 €, par le biais d'une SCPI, à un patrimoine immobilier 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 18 mois après l'acquisition des immeubles). Ce placement, dont les performances sont liées au marché de l'immobilier, n'offre pas de rendement garanti.





SCPI Renovalys 2
53, rue la Boétie - 75008 Paris
RCS Paris 515 409 456
Visa AMF n°11-06 du 20 avril 2011
Date de publication au BALO de la notice : 2 mai 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

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