

## Avenir Finance Investment Managers lance Renoyalys 2 première SCPI « Déficit Foncier » en France

Paris, le 7 juillet 2011 – Avec le lancement de Renoyalys 2, le groupe Avenir Finance fait à nouveau figure de pionnier. Renoyalys 2 est la première SCPI de déficit foncier lancée en France. Elle permet, d'une part, de diminuer son imposition sur le revenu, grâce aux déficits fonciers générés par les travaux de réhabilitation, et d'autre part de se constituer indirectement un patrimoine de qualité dans l'immobilier ancien de prestige.

Renoyalys 2 est une SCPI qui investit dans des immeubles anciens à réhabiliter, des biens sélectionnés pour leur emplacement de choix (toujours en centre-ville) et leurs caractéristiques architecturales - deux critères clés du potentiel de valorisation à long terme pour les investisseurs. La SCPI Renoyalys 2 bénéficie en outre de l'expertise de l'équipe d'Avenir Finance Investment Managers, une équipe qui, avec plusieurs centaines d'immeubles recensés dans plus de 50 villes françaises, jouit d'un savoir-faire reconnu dans le marché de l'immobilier ancien de prestige.

La SCPI Renoyalys 2 s'adresse spécifiquement aux investisseurs qui bénéficient déjà de revenus fonciers - plus de deux millions de contribuables en France ont en moyenne 15 000 euros de revenus fonciers - et aux contribuables qui sont imposés à 41 % et plus.

Renoyalys 2 permet aux souscripteurs de bénéficier la fiscalité dite des « déficits fonciers ». Ce dispositif fiscal permet aux propriétaires bailleurs d'imputer les déficits fonciers générés par les travaux de rénovation sur leurs revenus fonciers existants, sans aucune limite, et sur leur revenu global, à hauteur de 10 700 euros. Par ailleurs, ce dispositif relevant du droit commun, les gains fiscaux engendrés ne sont pas concernés par le plafonnement des niches fiscales.

Dans un contexte où le retour anticipé de l'inflation accentue l'intérêt de l'investissement dans la pierre, la souscription de parts de SCPI représente également une alternative intéressante à l'investissement en immobilier direct. Alors que le ticket moyen d'investissement en immobilier direct est de l'ordre de 300 000 euros, la SCPI Renoyalys 2 est accessible dès 10 000 euros. Contrairement à l'immobilier direct, elle permet de mutualiser les risques et offre une délégation entière de la gestion des biens. Il est en outre possible d'investir dans la SCPI en bénéficiant d'un crédit auprès du Crédit Foncier ou de la BPI dès lors que la souscription est réalisée par le biais d'Avenir Finance Gestion Privée, d'Ageas ou de ses CGPI partenaires ou de Sicavonline.

La SCPI Renoyalys 2 est distribuée par Avenir Finance Gestion Privée, le réseau salarié d'Ageas France, le site Sicavonline et les CGPI partenaires.

\*  
\* \*

**A propos d'Avenir Finance Investment Managers** - <http://im.avenirfinance.fr> : Avenir Finance Investment Managers (AFIM) est la société de gestion du groupe Avenir Finance. Agréée par l'AMF, AFIM a développé un pôle de compétences unique en allocation d'actifs et en gestion à performance absolue. AFIM a également acquis un savoir-faire et une expertise reconnus dans le domaine de la gestion d'actifs immobiliers anciens à réhabiliter.

**A propos d'Avenir Finance** - [www.avenirfinance.fr](http://www.avenirfinance.fr) : Avenir Finance est un groupe financier indépendant coté spécialisé dans la gestion privée et la gestion d'actifs. Avenir Finance s'appuie sur son réseau Avenir Finance Gestion Privée, son site Sicavonline et les grands acteurs de la gestion privée pour proposer aux investisseurs privés aisés une offre patrimoniale complète, moderne et à forte valeur ajoutée. En gestion d'actifs, le groupe propose une gamme de fonds et d'investissements gérés par un pôle unique d'expertises développées en performance absolue, allocation d'actifs et immobilier ancien de prestige.

### Contact Presse

Stéphanie du Ché  
Responsable Communication  
Tél : 04 27 70 54 00  
Email : [s.duche@avenirfinance.fr](mailto:s.duche@avenirfinance.fr)



## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Exemples chiffrés :

Dans le cas de Renovalys 2, le montant total du déficit foncier généré par les travaux réalisés devrait représenter environ 43 % du montant souscrit, ce montant pouvant être imputé dès l'année de la souscription.

L'exemple 1 traduit concrètement l'avantage fiscal pour un souscripteur n'ayant pas de revenus fonciers investissant chaque année 25 000 EUR et dont la tranche marginale d'imposition serait de 41 % :

Souscription 5 parts de Renovalys 2	25 000 EUR
Déficit foncier généré	~10 750 EUR
Montant imputable sur le revenu global	10 700 EUR
Gain fiscal pour une TMI à 41%	4387 EUR

L'exemple 2 illustre l'avantage fiscal pour un souscripteur ayant des revenus fonciers de 15 000 EUR par an, investissant 60 000 EUR et dont la tranche marginale d'imposition serait de 41 % :

Souscription 12 parts de Renovalys 2	60 000 EUR
Déficit foncier généré	~25 800 EUR
Montant imputable sur les revenus fonciers	15 000 EUR
Montant imputable sur le revenu global	10 700 EUR
Gain fiscal pour une TMI à 41%	12 382 EUR (7 995+ 4 387).

### Caractéristiques de la SCPI Renovalys 2 :

<b>Classification</b>	SCPI d'immeubles d'habitation anciens à restaurer. Régime de droit commun des revenus fonciers.
<b>Société de Gestion</b>	Avenir Finance Investment Managers
<b>Souscription des parts</b>	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>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 des recettes locatives et financières (au titre de l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux).

La SCPI Renovalys 2 a obtenu le visa AMF n° 11-06 en date du 20 avril 2011.

La Note d'Information et le BALO dans lequel est parue la notice sont disponibles, gratuitement, sur demande auprès de Avenir Finance Investment Managers - 53 rue la Boétie - 75008 Paris.

Ce communiqué est publié et diffusé uniquement à titre informatif. Il ne constitue pas une offre ou une invitation à vendre, ni une sollicitation ou une proposition de souscriptions de parts de SCPI.

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.

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

### **Contact Presse**

Stéphanie du Ché  
Responsable Communication  
Tél : 04 27 70 54 00  
Email : [s.duche@avenirfinance.fr](mailto:s.duche@avenirfinance.fr)

