



SCPI
RENOVALYS PATRIMOINE



AVERTISSEMENT

FACTEURS DE RISQUES

Vous investissez dans une SCPI dont l'objet est l'acquisition d'immeubles classés « Monuments Historiques » ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques et dont la division en lots de copropriété a été agréée conformément aux dispositions de l'article 156 bis du CGI. L'investissement au capital de la SCPI permet au nouveau porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit Monuments Historiques.

Le dispositif fiscal Monuments Historiques, conformément à l'article 156 I. 3° du Code Général des Impôts, permet au porteur de parts d'imputer l'intégralité de sa quote-part de déficit foncier, due notamment aux travaux de restauration, visés par l'article 31 I. du CGI, sans aucune limitation sur son revenu global.

Lorsque vous investissez dans ce type de 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 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. Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Dans le cas du dispositif Monuments Historiques, vous devez conserver vos parts 15 ans sauf à perdre le bénéfice du régime fiscal Monuments Historiques ; sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son investissement qu'à partir de la dissolution de la société. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement correspond à la durée de vie de la SCPI 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 Monuments Historiques ne bénéficie qu'au cédant sous réserve du respect du délai de conservation des parts de 15 ans. 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 distributions de bénéfices potentielles ou éventuelles qui vous seront versées. Celles-ci dépendront des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire, sur la durée totale du placement, en fonction de la conjoncture économique et immobilière (date de mise en location des immeubles, niveau des loyers, taux d'occupation) ; pendant une période, 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, après réalisation des travaux d'une durée de l'ordre de 24 mois,
- ▶ les distributions de bénéfices ne sont pas garanties et peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location et du niveau des loyers,
- ▶ 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 sur la durée de conservation des parts.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI Renoyalys Patrimoine 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 et le montant du capital investi n'est pas garanti.

La législation fiscale ne permet pas la prise en compte des dépenses de travaux ayant permis la constatation de déficits fonciers en majoration du prix de revient des immeubles pour le calcul de la plus-value imposable lors de la revente. Or, l'impôt et les cotisations sur les plus-values seront donc d'autant plus importants que le coût de revient des immeubles sera majoritairement constitué par des dépenses de travaux et que leur durée de détention sera courte. Toutefois, la SCPI n'ayant vocation à revendre ses immeubles qu'après un délai de détention d'au moins 17 ans, la législation actuelle permet que l'assiette imposable au titre de la plus-value soit minorée d'un abattement de 72 % au titre de l'impôt sur le revenu et 19,8 % au titre des prélèvements sociaux, soit une fiscalité globale de 17,7 % du montant de la plus-value nette imposable.

Le régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées (différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition de l'immeuble, après retraitements légaux éventuels) ou du calcul et de l'imputation des déficits fonciers, est susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale.



FONCTIONNEMENT

FISCALITÉ*

Vous pourrez bénéficier du dispositif fiscal des Monuments Historiques.

Ainsi, vous pourrez imputer l'intégralité du déficit foncier dû notamment aux travaux de restauration portant sur des locaux à usage d'habitation sans limitation de montant sur votre revenu global, après imputation sur vos revenus fonciers éventuels.

Le régime fiscal Monuments Historiques permet aux associés, qui entreprennent des travaux de restauration d'immeubles à usage d'habitation, d'imputer les déficits fonciers occasionnés par ces dépenses, sans aucune limite, sur leur revenu global après imputation, le cas échéant, sur les revenus fonciers. Dans le cas de la SCPI Renovalys Patrimoine, le montant total du déficit foncier généré est estimé à environ 43 % du montant souscrit et peut être imputé l'année de la souscription.

Le dispositif Monuments Historiques, décrit par l'article 156.I-3° du Code Général des Impôts, n'entre pas dans le périmètre des niches fiscales et n'est donc pas impacté par leur plafonnement.

Même en cas de perte sur la revente des immeubles à

l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

En l'absence de revalorisation des biens à terme, le prix de revente incluant le montant des travaux, pourrait être nettement supérieur au prix d'acquisition, et ainsi générer un impôt sur les plus-values fiscales.

À NOTER : l'avantage fiscal est définitivement acquis pour le souscripteur de parts à condition de s'engager à conserver ses parts 15 années pour le dispositif Monuments Historiques. L'investissement dans Renovalys Patrimoine est cependant bloqué pendant 17 ans.

Le régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées (différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition de l'immeuble, après retraitements légaux éventuels) ou du calcul et de l'imputation des déficits fonciers, est susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale.

À LA SOUSCRIPTION

Mécanisme de la déduction d'impôt :

Réduction d'impôt pour un contribuable imposé à un TMI de 41 % sans revenus fonciers. Il souscrit 10 parts de la SCPI Renovalys Patrimoine pour 50 000 € (43 000 € de nominal).

Montant de la souscription	50 000 €
Frais de collecte	7 000 €
Montant de la souscription nette des frais de collecte	43 000 €
Quote-part cible des travaux (sur le prix de revient de l'immeuble)	21 500 € (1)
Réduction d'impôt en € ((1) x TMI 41 %)	8 815 €
Taux de réduction d'impôt par rapport au montant de la souscription brute	17,6 %

Le gain fiscal pour un contribuable imposé à un TMI*** de 41 % ayant des revenus fonciers par ailleurs sera différent de l'exemple ci-dessus car seront, en outre, économisés les prélèvements sociaux exigibles sur ces revenus au taux de 15,5 % (soit 3 332 € de gain supplémentaire selon l'exemple).

Pendant la période de location des biens : les revenus locatifs perçus sont imposés entre les mains du souscripteur.

Dans l'hypothèse où le taux de travaux serait largement supérieur à 50 %, l'économie d'impôt sera supérieur à la souscription, en corollaire à la sortie la plus-value sera plus importante.

* Le calcul du gain fiscal à la liquidation sera soumis aux aléas du marché de l'immobilier ainsi qu'à une éventuelle modification du calcul de la fiscalité des plus-values. ** Les acomptes de liquidation éventuellement versés ne sont pas imposables. *** TMI : taux marginal d'imposition.

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

AU MOMENT DE LA LIQUIDATION DE LA SCPI

Lors de la revente, les modalités de calcul de la plus-value et donc de son imposition sont les suivantes :

1 • Modalités de calcul des plus values au bout de 17 ans de détention pour une souscription de 50 000 € :

Montant de la souscription	50 000 €
Frais de collecte	7 000 €
Montant de la souscription nette des frais de collecte	43 000 €
Prix d'acquisition du foncier	21 500 €
Montant des travaux	21 500 €
Prix de revente estimé	50 000 €
Durée de détention	17 ans

2 • Modalités de calcul de l'imposition au bout de 17 ans de détention et pour une souscription de 50 000 € :

Prix de revente des immeubles	50 000 €
Plus values brutes	23 663 €
Abattement sur la plus value	17 037 €
Imposition au titre de L'IR (plus values) ⁽²⁾	1 259 €
Abattement sur la CSG/CRDS	4 685 €
Imposition au titre des prélèvements sociaux ⁽³⁾	2 941 €
Imposition totale ⁽²⁺³⁾	4 200 € Soit 8,40 % du montant de la souscription brute

Ainsi dans l'hypothèse d'acquisitions immobilières réalisées sous le régime de droit commun et d'une souscription de 50 000 € le montant de l'impôt sur les plus-values, en l'état actuel du droit applicable, serait de 4 200 € soit 8,40 % du montant de la souscription.



UNE SCPI POUR ACQUÉRIR INDIRECTEMENT UN PATRIMOINE IMMOBILIER EN CONTREPARTIE D'UNE DURÉE DE BLOCAGE DE 17 ANS ET D'UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

OBJECTIF ET FONCTIONNEMENT

La SCPI Renovalys Patrimoine a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier locatif intégrant des immeubles d'habitation anciens, à restaurer, classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

En souscrivant des parts de Renovalys Patrimoine, vous investissez dans de l'immobilier ancien de prestige, protégé par la classification Monuments Historiques.

La durée estimée de détention des parts de la SCPI est de 17 ans à compter de la date de souscription, ce qui correspond à la durée de détention de 15 ans et à la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à 2 ans.

Compte tenu de l'absence probable de marché secondaire, vous ne pouvez espérer récupérer votre argent qu'à partir de la dissolution de la société.

US Person : aucune souscription de parts de Renovalys Patrimoine ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

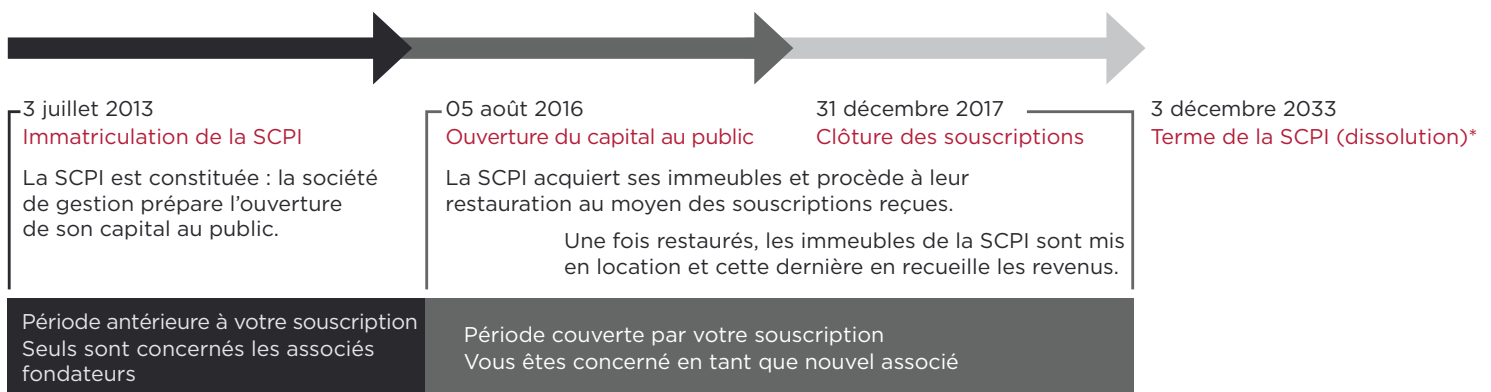
À NOTER : la SCPI est un investissement qui présente un risque de perte en capital. Ce placement dont les performances sont liées au marché de l'immobilier n'offre pas de rendement garanti.

La liquidité du placement sera très limitée. L'investissement dans Renovalys Patrimoine est bloqué pour une durée de 17 ans.

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 décotés.

LES ÉTAPES DE VOTRE INVESTISSEMENT

DURÉE DE DÉTENTION DES PARTS DE LA SCPI



*Sauf prorogation de la durée de la SCPI décidée par l'Assemblée Générale.

Pendant la période de constitution du patrimoine et de restauration des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle, les premières locations devant intervenir dans les 24 mois qui suivront les dates respectives d'acquisition des immeubles. Pendant cette période, la SCPI ne percevra ni recette locative, ni recettes financières substantielles. L'assemblée statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2018 déterminera le montant des éventuels bénéfices distribués aux associés.

Nous attirons votre attention sur le fait que le patrimoine actuel de la SCPI se compose essentiellement de lots dans l'opération Hôtel du Hainaut sise à Valenciennes. Cette dernière devant en principe s'achever en fin d'année 2016, les éventuelles recettes locatives inhérentes à cette opération, au titre de l'année 2017, seront en conséquence affectées exclusivement aux souscripteurs de ladite année conformément aux dispositions statutaires de la SCPI. Ni les associés fondateurs, dont l'investissement a contribué à la génération de ces recettes locatives, ni les souscripteurs de l'année 2016 ne bénéficieront de ces éventuelles recettes locatives.



UN INVESTISSEMENT DANS DES VILLES DE CARACTÈRE

SAVOIR-FAIRE ET EXPÉRIENCE

La SCPI bénéficie de l'expertise d'Advenis Investment Managers.

Avec plusieurs centaines d'immeubles dans près de 50 villes françaises, Advenis Investment Managers jouit d'un savoir-faire sur le marché de l'immobilier ancien de prestige.

Advenis Investment Managers s'efforcera de sélectionner des immeubles selon une méthode rigoureuse. Sont ainsi systématiquement analysés : 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 selon l'analyse de l'équipe de gestion.

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 dit Monuments Historiques. Les opérateurs chargés de la rénovation des immeubles sont sélectionnés par appel d'offres pour que chaque programme bénéficie d'intervenants qualifiés, selon l'équipe de gestion.

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

SIMPLICITÉ DE LA SCPI

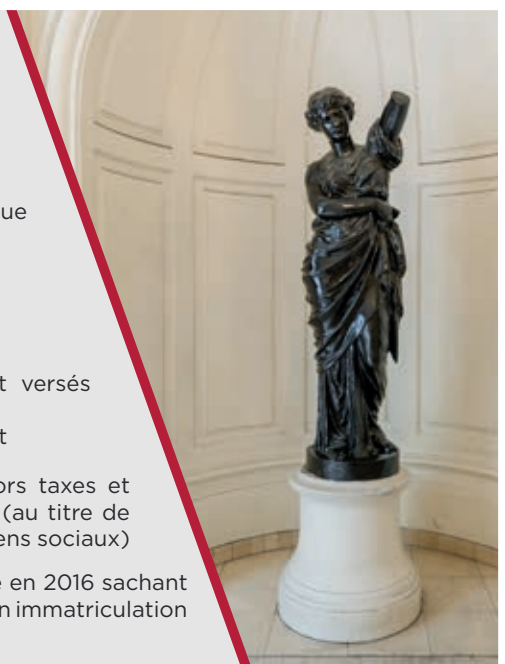
- ▶ Vous accédez, dès 10 000 €, à un patrimoine immobilier jugé par la société de gestion comme de qualité.
- ▶ La gestion est déléguée à la société de gestion qui prend en charge toutes les démarches administratives d'acquisition, de rénovation, de gestion locative des biens immobiliers acquis, en contrepartie de frais.
- ▶ La perception de revenus potentiels interviendra en fonction des conditions de location des immeubles. Ce placement, dont les performances sont liées au marché de l'immobilier, n'offre pas de rendement garanti.

Vous participez à la préservation d'un patrimoine immobilier historique.

CARACTÉRISTIQUES

SCPI D'IMMEUBLES D'HABITATION ANCIENS À RESTAURER. Dispositif fiscal Monuments Historiques.

Société de Gestion	Advenis Investment Managers
Dépositaire	Caceis Bank France
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	05 août 2016
Clôture des souscriptions	31 décembre 2017
Frais de souscription	12,60 % TTC du prix de souscription d'une part versés à la société de gestion 1,4 % TTC acquis à la SCPI pour son fonctionnement
Frais de gestion	12 % 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)
Durée de conservation	17 ans à partir de l'augmentation de capital réalisée en 2016 sachant que la durée de vie de la SCPI est de 20 ans depuis son immatriculation le 3 juillet 2013





SAVOIR-FAIRE
ET EXPÉRIENCE

SCPI RENOVALYS PATRIMOINE

12 rue Médéric 75017 Paris
RCS Paris 794 047 183
Visa AMF n° 16-08 du 08 juillet 2016
Date de publication au BALO de la notice :
27 juillet 2016

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.



Édition du 26/07/2016

Tous les risques afférents au placement dans une SCPI sont décrits dans les documents réglementaires visés par l'AMF.

Advenis Investment Managers Société de Gestion

12 rue Médéric 75017 Paris - Tél : 01 70 08 08 00 - Fax : 01 70 08 08 02
www.advenis-im.com - e-mail : scpi@advenis.com

Agrément AMF n° GP 97124 - Gestion immobilière depuis le 13/10/2009 - SAS au capital de 2 401 457,60 €
RCS Paris 414 596 791 - Code APE 6630Z - TVA Intracommunautaire FR 28414596791