

# SCPI RENOVALYS N°7



ADVENIS

REAL ESTATE  
INVESTMENT MANAGEMENT

Les visuels donnés à titre d'exemple ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI

## 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 (concernant seulement, pour ces dernières, les immeubles affectés à l'habitation) exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément à l'article 31 I du Code Général des Impôts, puis, dans la limite de 10 700 euros, sur son revenu global l'éventuel déficit foncier et, le cas échéant, le surplus sur ses revenus fonciers des 10 années suivantes.

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 4 « Objectifs de rentabilité » et page 11 au paragraphe 4 « 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 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 déficit foncier, 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 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 « déficit foncier » ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus rappelés, 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 de 24 mois, qui correspond à la constitution de son patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et quasiment pas de recettes 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. La SCPI pourrait encaisser les premiers revenus locatifs en 2022.

- ▶ le versement des dividendes ne sont pas garantis 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 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 RENOVALYS n°7 ne peut être appréciée que sur la globalité des opérations et non sur les seuls avantages fiscaux liés à la souscription.**

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 16 ans, la législation actuelle permet que l'assiette imposable au titre de la plus-value soit minorée d'un abattement de 66% au titre de l'impôt sur le revenu au taux de 19% et de 18,15% au titre des prélèvements sociaux, soit une fiscalité globale de 20,54% 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.

# RENOVALYS N°7

## Une SCPI pour :

- ▶ acquérir indirectement un patrimoine immobilier
- ▶ bénéficier d'avantages fiscaux 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 Renovalys n°7 a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier locatif intégrant principalement des immeubles d'habitation ou partie d'immeubles anciens à restaurer. Le souscripteur de parts de Renovalys n°7 investit ainsi dans l'immobilier ancien. Il peut se constituer indirectement un patrimoine immobilier de valeur tout en bénéficiant de la fiscalité de droit commun dite des « déficits fonciers ».

La durée recommandée de détention des parts de la SCPI est de 18 ans à compter de la date de souscription, ce qui correspond à la durée de vie de la SCPI (16 ans) et à la période nécessaire à la revente des immeubles estimée à 2 ans.

L'associé devra conserver ses parts pendant une durée minimum de 3 années suivant celle où la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux.

Compte tenu de l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son investissement qu'à partir de la dissolution de la société.

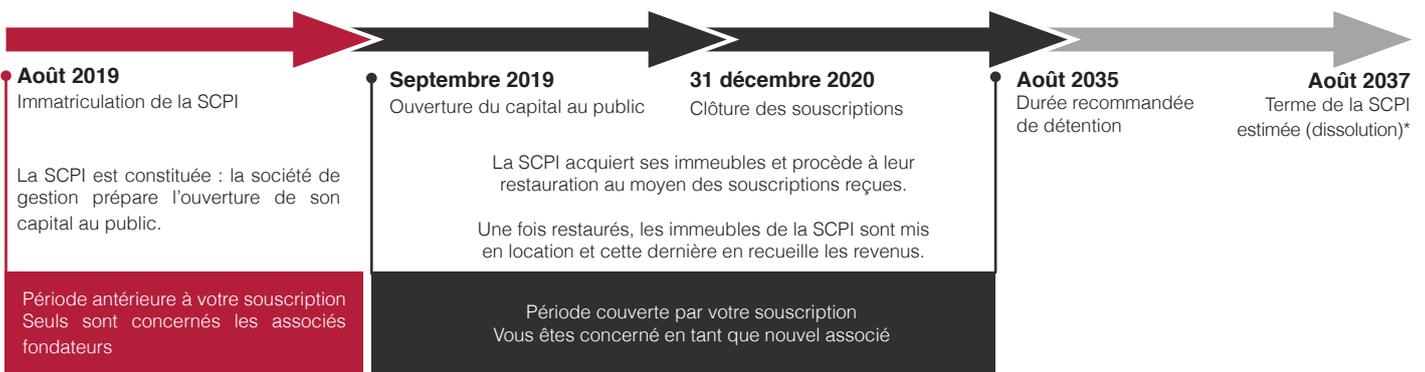
**US Person :** aucune souscription de parts de Renovalys n°7 ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

**A 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'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

### DUREE DE DETENTION DES PARTS DE LA SCPI



\*sauf prorogation de la durée de vie de la SCPI décidée par l'assemblée générale des associés

Pendant une période de 24 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et quasiment pas de recettes financières. Par la suite, une fois les opérations immobilières livrées, la SCPI commence à percevoir les premiers loyers, ce qui génère des revenus fonciers positifs qui sont à déclarer. La SCPI pourra potentiellement distribuer des dividendes une fois que les loyers perçus auront compensé les déficits de la SCPI cumulés pendant les premières années d'exercice. A terme, lors de la mise en vente des biens, les revenus locatifs potentiels diminueront en contrepartie de la distribution des acomptes de liquidation prélevés sur le prix de vente. (les acomptes de liquidation éventuellement versés ne sont pas imposables)

La souscription à crédit peut entraîner un risque pour l'associé dans l'hypothèse où le produit de la vente des parts et les dividendes seraient insuffisants pour rembourser en totalité le crédit.



## RENOVALYS N°7

Des investissements immobiliers indirects dans des villes de caractère

### LES ETAPES DE VOTRE INVESTISSEMENT BIEN CIBLÉS

Renovalys n°7 permet aux porteurs de parts :

- ▶ D'acquérir indirectement des immeubles dotés de véritables qualités architecturales et situés dans des emplacements de choix,
- ▶ De participer à la préservation d'un patrimoine immobilier de valeur.

### UNE SCPI SIMPLE ET ACCESSIBLE

- La possibilité d'accéder, dès 10 000 €, par le biais de la SCPI, à un patrimoine immobilier jugé de qualité par la société de gestion. La SCPI est un investissement à long terme qui présente un risque de perte en capital.
- Une gestion déléguée à la société de gestion 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 du versement d'une commission de gestion.
- La perception de revenus potentiels qui 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.

### SAVOIR-FAIRE ET EXPÉRIENCE

La SCPI bénéficie de l'expertise de l'équipe d'Advenis Real Estate Investment Management 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.

Dans une optique de valorisation et de pérennité de l'investissement, l'équipe adopte dans la sélection des immeubles et dans ses process de gestion, une méthode rigoureuse. Sont ainsi systématiquement validés :

le potentiel de développement économique local, et 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, dont la rémunération est assurée par la SCPI, en particulier des cabinets d'avocats fiscalistes qui s'assurent notamment de l'éligibilité des opérations de restauration au régime fiscal dit du déficit foncier. Des opérateurs chargés de la rénovation des immeubles sont sélectionnés par appel d'offres pour que chaque programme bénéficie d'intervenants qualifiés. Les résultats passés ne sont pas gages de résultats futurs.



# RENOVALYS N°7

## et ses caractéristiques



### LES CARACTÉRISTIQUES DE RENOVALYS N°7

#### SCPI d'immeubles d'habitation anciens à restaurer. Régime de droit commun des revenus fonciers

Société de gestion	Advenis Real Estate Investment Management
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	10 septembre 2019
Clôture des souscriptions	31 décembre 2020
Commission de souscription	11 % TTC du prix de souscription d'une part, versé à la société de gestion
Commission de gestion	12% TTC du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés
Commission de cession	6% TTC du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur
Frais de dossier si cession	180 € TTC en cas de transmission de parts
Durée de détention recommandée	18 ans (la durée de vie de la SCPI est de 16 ans)



# RENOVALYS N°7

## et le régime fiscal du déficit foncier

### PRINCIPE DU DÉFICIT FONCIER

Le régime fiscal du déficit foncier permet aux associés d'imputer, à raison des dépenses de travaux de restauration immobilière éligibles :

- ▶ 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 (l'excédant étant reportable pendant 10 ans sur les revenus fonciers).
- ▶ Le déficit lié aux intérêts d'emprunt uniquement sur les revenus fonciers (l'excédant étant reportable pendant 10 ans sur les revenus fonciers).

### FISCALITÉ DES REVENUS LOCATIFS POTENTIELS

Régime des revenus fonciers (avec possibilité de déduction d'éventuels intérêts d'emprunt et/ou reports déficitaires imposés entre les mains des associés).

### FISCALITÉ DES PLUS-VALUES POTENTIELLES

Régime des plus-values immobilières des particuliers avec application d'abattements pour durée de détention (après 16 ans : 66 % d'abattement au titre de l'IR et 18,15 % d'abattement au titre des prélèvements sociaux, soit une fiscalité globale de 20,54 % du montant de la plus-value nette imposable).

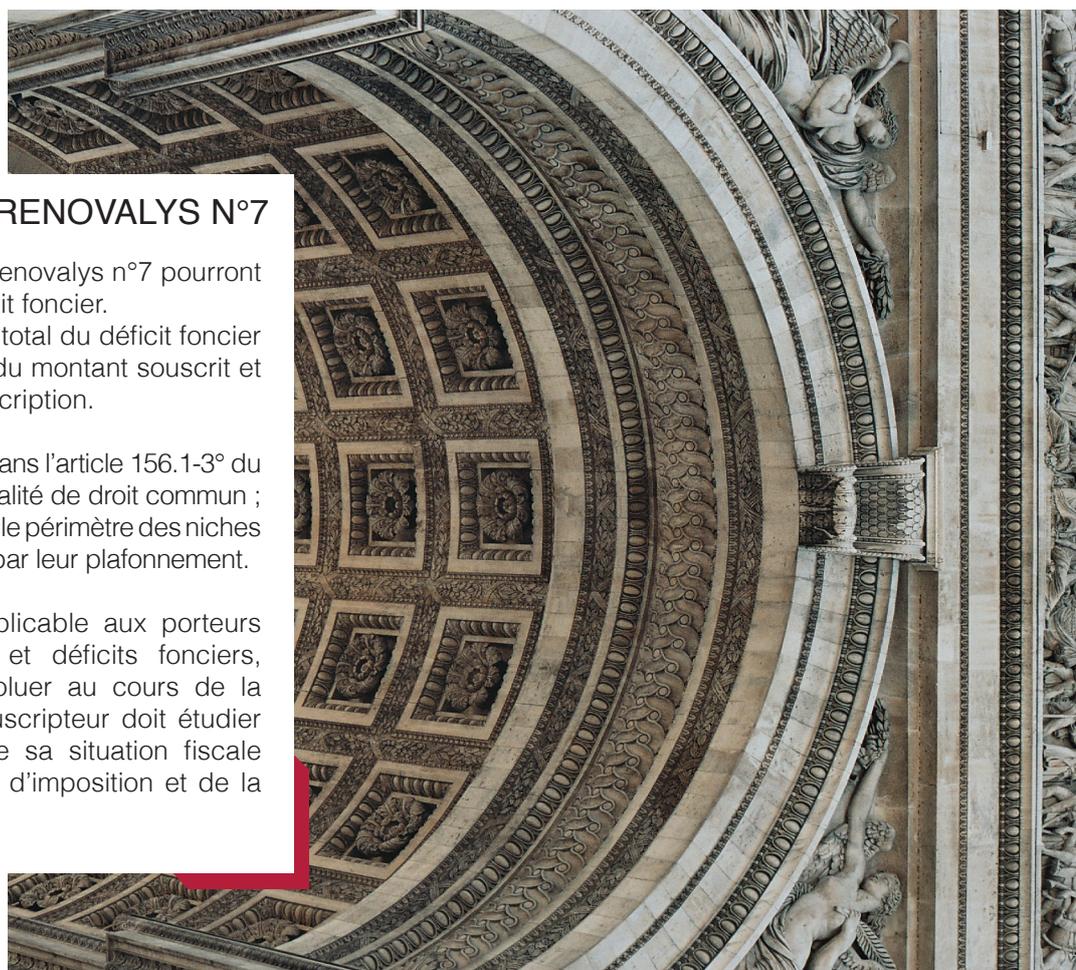
### LE DÉFICIT FONCIER ET RENOVALYS N°7

Les porteurs de parts de la SCPI Renovalys n°7 pourront bénéficier du régime fiscal du déficit foncier.

Dans le cas de la SCPI, 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 dans l'article 156.1-3° 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.

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



# RENOVALYS N°7

## et le régime fiscal du déficit foncier



### A LA SOUSCRIPTION

#### Mécanisme de la déduction d'impôt :

Réduction d'impôt pour un contribuable imposé à une TMI de 41%. Il souscrit 7 parts de la SCPI Renovalys N°7 (4 300 € de nominal, 5 000 € de prix de souscription). Le calcul suivant repose sur l'hypothèse d'une prise en compte fiscale chez l'associé de 100% du montant cible des travaux acquittés par la SCPI.

Montant de la souscription	<b>35 000 €</b>
Frais de collecte	3 850 €
Montant de la souscription nette des frais de collecte	31 150 €
Prix d'acquisition du foncier	15 575 €
Montant des travaux de restauration immobilière et des frais des fonctionnement acquis à la SCPI	15 575 €
Economie d'impôt en € (15 540 € *(TMI 41 % + CSG/CRDS 17,2%))	9 065 € <sup>(1)</sup>
Proportion du gain fiscal par rapport au montant de la souscription brute	25,90 %

Le gain fiscal pour un contribuable imposé à une TMI de 45 % sera supérieur (623 € de gain supplémentaire selon l'exemple). Les contribuables n'ayant pas de revenus fonciers ne feront, pour leur part, pas l'économie l'année de la souscription des prélèvements sociaux les grevant au taux de 17,2% et ne bénéficieront que de l'imputation du déficit généré sur leur revenu global dans la limite de 10 700 € (soit 4 387 € de gain fiscal pour un contribuable imposé à une TMI de 41%), l'excédent ne pouvant s'imputer que sur ses revenus fonciers des 10 années suivantes (soit un déficit foncier reportable de 4 875 € selon l'exemple, pouvant générer une économie supplémentaire de 2 837 € permettant un gain global de 7 224 €).

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 supérieure lors de la souscription, en corollaire à la sortie la plus-value sera plus importante.

### AU MOMENT DE LA LIQUIDATION DE LA SCPI

1° Modalités de calcul des plus-values au bout de 16 ans de détention pour une souscription de 35 000 € :

Montant de la souscription	<b>35 000 €</b>
Frais de collecte	3 850 €
Montant de la souscription nette des frais de collecte	31 150 €
Prix d'acquisition du foncier	15 575 €
Montant des travaux de restauration immobilière et des frais des fonctionnement acquis à la SCPI	15 575 €
Prix de revente estimé à terme	35 000 €
Durée de détention	16 ans

\*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.

2° Modalités de calcul de l'imposition au bout de 16 ans de détention pour une souscription de 35 000 € :

Prix de revente des immeubles	<b>35 000 €</b>
Plus-values brutes	15 921 €
Abattement sur la plus-values	10 508 €
Imposition au titre de l'IR (plus-values) <sup>(2)</sup>	1 028 €
Abattement sur la CSG/CRDS	2 890 €
Imposition au titre des prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	2 241 €
Imposition totale <sup>(2+3)</sup>	3 270 € soit 9,72% du montant de la souscription brute
Bénéfice fiscal au terme de l'opération (9 065 € <sup>(1)</sup> ) - 3 270 € <sup>(3)</sup>	5 795 €

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.

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.

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

# RENOVALYS N°7

52 rue de Bassano – 75008 Paris  
RCS Paris 853 577 310



# ADVENIS

REAL ESTATE  
INVESTMENT MANAGEMENT

La note d'information de la SCPI a reçu le visa SCPI n°19-21 en date du 10/09/2019 délivré par l'AMF.  
Elle est également disponible gratuitement sur le site internet ou sur simple demande auprès de la société de gestion.

**Advenis Real Estate Investment Management**

Agrément AMF n° GP 18000011

52 rue de Bassano - 75008 Paris - Tél : 01 78 09 88 34

[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) - e-mail : [scpi@advenis.com](mailto:scpi@advenis.com) - SAS au capital de 3 561 000 €

RCS Paris 833 409 899 - TVA Intracommunautaire FR01833409899

Document à caractère publicitaire