



## RENOVALYS N°7

# Document d'informations clés

## Objectifs

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

Dénomination du produit	SCPI RENOVALYS N°7	
Initiateur du DIC PRIIP	Advenis Real Estate Investment Management	
Adresse	52 rue de Bassano 75008 PARIS	
Contact	Appelez le 01 78 09 88 34 pour de plus amples informations <a href="http://www.advenis-reim.com">www.advenis-reim.com</a> - e-mail : <a href="mailto:scpi@advenis.com">scpi@advenis.com</a>	
Autorité compétente	Autorité des Marchés Financiers - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02	
Date de production / dernière révision	02 août 2019	

**Avertissement :** Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre

## En quoi consiste ce produit ?

**Type de produit :** Ce produit est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de type Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)

**Objectifs du produit :** La SCPI Renovalys n°7 a pour objectif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens de prestige à restaurer, situés dans les grandes métropoles régionales (Bordeaux Lille, Nice, Montpellier..).

La SCPI Renovalys n°7 est de type fiscal « déficit foncier », et 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.

Le dispositif fiscal de la SCPI est détaillé dans la rubrique « Traitement fiscal » de la note d'information accessible sur le [site www.advenis-reim.com](http://site.www.advenis-reim.com)

**Durée de vie du produit :** La durée recommandée de détention des parts de la SCPI est de 16 ans à compter de la date de souscription. 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, vous ne pouvez espérer récupérer votre argent qu'à partir de la dissolution de la société.

**Type d'investisseur :** Ce produit est destiné aux investisseurs qui souhaitent bénéficier des avantages fiscaux exposés ci-dessus d'un placement à long terme, dans une optique de diversification du patrimoine et comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 16 ans. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 sur 7 qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Ce produit 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. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

La liquidité du placement sera très limitée. L'investissement dans ce produit est bloqué pour une durée de 16 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.

# Document d'informations clés

## Scenarios de performance

Investissement de 10.000 €		1 an	8 ans	16 ans
Scénario de Tension	<b>Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts</b>	<b>8 833 €</b>	<b>8 712 €</b>	<b>8 635 €</b>
	Rendement annuel moyen	- 11,67 %	- 1,71 %	- 0,91 %
Scenario Défavorable	<b>Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts</b>	<b>9 246 €</b>	<b>12 756 €</b>	<b>18 606 €</b>
	Rendement annuel moyen	- 7,54 %	3,09 %	3,96 %
Scenario Intermédiaire	<b>Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts</b>	<b>9 344 €</b>	<b>13 143 €</b>	<b>19 409 €</b>
	Rendement annuel moyen	-8,60 %	3,48 %	4,23 %
Scenario Favorable	<b>Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts</b>	<b>9 444 €</b>	<b>13 541 €</b>	<b>20 246 €</b>
	Rendement annuel moyen	-7,58 %	3,86 %	4,51 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 16 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10.000 EUR. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant Septembre 2035. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas. Plus la durée de détention est courte, plus les éventuelles plus-values dégagées seront taxées.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.

## Que se passe-t-il si Advenis Real Estate Investment Management n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Advenis Real Estate Investment Management est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut d'Advenis Real Estate Investment Management n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

## Que va me coûter cet investissement ?

### Coûts au fil du temps

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10.000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir. Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10.000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	Si vous sortez à la fin la période de détention de 16 ans (recommandé)
<b>Coûts totaux</b>	1 306 €	3 414 €	8 004 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	13,06 %	3,03 %	2,27 %

# Document d'informations clés

## Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée,
- La signification des différentes catégories de coûts.

<b>Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an</b>	<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée	0,76 %	L'incidence des coûts que vous payerez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez; il se pourrait que vous payiez moins.
		Coûts de sortie	0,00 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
	<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de portefeuille	1,16 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
		Autres coûts récurrents	0,34 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.
	<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats	0,00 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prélevons pas de commission.
		Commissions d'intéressement	0,00 %	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous ne prélevons pas de montant.

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer l'argent de façon anticipée ?

### Période de détention recommandée : 16 ans

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins 16 ans en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement et de ses caractéristiques fiscales. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement est en effet d'environ 18 ans pour permettre la liquidation des actifs.

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.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de mécontentement ou de difficultés rencontrées concernant le produit, son initiateur ou la personne qui vous a vendu ce produit, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou nous faire part de votre réclamation :

- en utilisant le formulaire contact sur le site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)
- ou par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management – Service Conformité – 52 rue de Bassano 75008 PARIS
- ou par courrier électronique à [scpi.reclamation@advenis.com](mailto:scpi.reclamation@advenis.com)
- ou par téléphone au 01 78 09 88 34

## Autres informations pertinentes

Si un différend persiste, le souscripteur peut saisir la Médiation de l'AMF - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02.

Le dépositaire du produit est CACEIS Bank France qui est basé en France.

Nous publions une note d'information qui contient des informations plus détaillées sur ce produit, disponible sur : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

Chaque année nous publions également des rapports d'information et le rapport annuel sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com).

Nous mettons également à jour et publions ce document d'informations clés chaque année sur le site internet [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com).