



RENOVALYS N°7

Diversifiez votre épargne dans
l'immobilier résidentiel ancien
en France

Société Civile de Placement Immobilier
à capital fixe principalement investie
dans le centre-ville des grandes
métropoles françaises et dans des
immeubles dotés de véritables
qualités architecturales.

UNE SOLUTION CLÉ EN MAIN

SCPI Déficit
Foncier à capital fixe

Lancée en Septembre 2019

Clôture des souscriptions :
31 décembre 2021

Société de gestion
ADVENIS REIM

Majoritairement constituée
**d'immobilier d'habitation
à restaurer**

Investissements ciblés dans
**les grandes métropoles
régionales françaises**

Investissement accessible
à partir de 10 000 € *

** En contrepartie d'une durée de
blocage de 18 ans*



**Renovalys n°7 primée dans la catégorie
des SCPI fiscales lors du Palmarès 2021 des Fournisseurs par Gestion de Fortune.**

QU'EST-CE QU'UNE SCPI FISCALE ?

Une solution permettant à ses associés de bénéficier, sous conditions d'un régime fiscal, de réduction d'impôt ou de réduction d'assiette lié à la nature des actifs immobiliers dans lesquels elles investissent en contrepartie d'une durée de blocage de l'investissement.

LES ATOUTS DE LA SCPI RENOVALYS N°7

- Investissez dans des immeubles anciens de caractère et dans le centre-ville des grandes métropoles régionales ;
- Participez à la réhabilitation du patrimoine immobilier français ;
- Bénéficiez de la fiscalité de droit commun dite de « Déficit Foncier » ;
- Profitez de l'expérience et du savoir-faire d'une société de gestion de portefeuille intervenant depuis plusieurs années sur le marché de l'immobilier ancien, et qui suit plus de 100 immeubles dans une cinquantaine de villes françaises.

LES RISQUES DE LA SCPI RENOVALYS N°7

- Cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti ;
- L'avantage fiscal « Déficit Foncier » ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts ;
- Ce placement dont les performances sont liées au marché de l'immobilier n'offre pas de rendement garanti ;
- La fiscalité applicable aux porteurs de parts de SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement. Avant de souscrire, chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

Tous les risques afférents au placement dans la SCPI Renovalys n°7 sont décrits dans les documents réglementaires visés par l'AMF.

ADVENIS REIM

Chiffres clés au 31/03/2021



836 M€
Capitalisation



12 847
Associés



72
Immeubles gérés

QUI EST ADVENIS REIM ?

Advenis REIM, société de gestion de portefeuille du groupe Advenis, conçoit et gère notamment une gamme de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA). Son offre de dix SCPI fiscales et d'entreprise s'adresse à une clientèle à la fois privée et institutionnelle.

Un savoir-faire

- Une expertise en immobilier ancien résidentiel et en immobilier d'entreprise ;
- Une gamme de SCPI spécialisées et diversifiées ;
- Une opportunité d'investissement dans les grandes métropoles régionales françaises.

Advenis REIM a pour objectif de proposer des solutions d'épargne immobilière qui répondent aux attentes patrimoniales des investisseurs privés et institutionnels.

POURQUOI INVESTIR DANS UNE SCPI FISCALE DE DÉFICIT FONCIER D'ADVENIS REIM ?

En souscrivant des parts de SCPI fiscale de Déficit Foncier d'Advenis REIM, vous devenez indirectement propriétaire immobilier aux côtés d'autres épargnants et bénéficiez :

- D'un patrimoine immobilier doté de véritables qualités architecturales dans des emplacements de premier choix ;
- D'un avantage fiscal sous condition grâce aux travaux réalisés dans les biens immobiliers acquis par la SCPI. La durée de détention des parts de la SCPI recommandée est de 18 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 ;
- D'un complément de revenus potentiels qui interviendra en fonction des conditions de location des immeubles. Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer ;
- De risques mutualisés grâce à des investissements dans des biens de nature différente ;
- D'une délégation de la prise en charge des démarches d'acquisition, de rénovation, de gestion locative et administrative des biens immobiliers acquis.



Jean-François Chaury,
Directeur Général
Advenis REIM



Advenis REIM est présente dans l'immobilier résidentiel ancien depuis 2011 avec le lancement de la première SCPI de Déficit Foncier. Notre positionnement dans la recherche d'actifs immobiliers qui composent les SCPI Renovalys s'oriente clairement et principalement au cœur des centres villes des grandes métropoles économiques régionales. Notre sélection se porte essentiellement sur des immeubles bénéficiant de qualités architecturales contemporaines uniques et harmonieuses qui participent, une fois leur réhabilitation achevée, à leur embellissement, à leur mise aux normes en termes d'habitabilité et à leur valorisation dans le temps.

SCPI FISCALES

gérées par Advenis REIM

Chiffres clés au 31/03/2021



344
Logements



3 912
Associés



22 778 m²
De superficie

UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT HOMOGENE

- Acquisition d'immeubles anciens en vue d'une réhabilitation
- Immeubles bénéficiant de caractéristiques architecturales et d'emplacements au cœur des villes

LES ÉTAPES DE VOTRE INVESTISSEMENT

Durée de détention des parts de la SCPI

Août N

Immatriculation de la SCPI

La SCPI est constituée : la société de gestion prépare l'ouverture de son capital au public.

Période antérieure à votre souscription
Seuls sont concernés les associés fondateurs.

Septembre N

Ouverture du capital au public

La SCPI acquiert ses immeubles et procède à leur restauration au moyen des souscriptions reçues.

Une fois restaurés, les immeubles de la SCPI sont mis en location et cette dernière en recueille les revenus.

Période couverte par votre souscription
Vous êtes concerné en tant que nouvel associé.

31 décembre N+2

Clôture des souscriptions

Août N+18
Durée recommandée de détention
Terme de la SCPI estimé (dissolution)*

*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'a pas de recette locative et quasiment pas de recette financière. Par la suite, une fois les opérations immobilières livrées, la SCPI peut commencer à percevoir ses premiers loyers, ce qui génère des revenus fonciers positifs potentiels qui sont à déclarer. La SCPI peut éventuellement distribuer des dividendes une fois que les loyers perçus ont compensé les déficits de la SCPI cumulés pendant les premières années d'exercice. À terme, lors de la mise en vente des biens, les potentiels revenus locatifs diminuent en contrepartie de l'éventuelle distribution d'acomptes de liquidation prélevés sur le prix de vente (les acomptes de liquidation 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. Le souscripteur ne doit pas exclusivement tenir compte des éventuels revenus provenant de la SCPI pour faire face à ses obligations de remboursement.

LE DISPOSITIF FISCAL DE DÉFICIT FONCIER* ET RENOVALYS N°7

Mécanisme du dispositif fiscal de Déficit Foncier

Un propriétaire bailleur peut, sous certaines conditions, imputer sur ses revenus fonciers ou sur son revenu global, un déficit lié en grande partie aux travaux de restauration**. (voir schéma page suivante).

Dans un contexte où la fiscalité sur les revenus est de plus en plus lourde, le mécanisme du Déficit Foncier permet de bénéficier d'une économie d'impôt allant jusqu'à 66,2 %***.

Dispositif non pris en compte dans le plafonnement global des niches fiscales

Revenus fonciers

Charges éligibles
(travaux, etc)

Déficit Foncier = solde négatif

Déficit déductible du revenu global dans la limite de 10 700 € / an

Si solde > à 10 700 €, le Déficit Foncier est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes

En résumé, le dispositif du Déficit Foncier* permet de :

- Gommer la fiscalité des revenus fonciers existants + des prélèvements sociaux ;
- Réduire du revenu global 10 700 € l'année de paiement des travaux ;
- Reporter et déduire des revenus fonciers des 10 années suivantes, le déficit généré par les travaux éligibles non encore imputés.

Conditions à respecter :

- Être au régime réel d'imposition des Déficit Fonciers et établir la déclaration n° 2044 ;
- Le bien doit être loué nu jusqu'au 31/12 de la 3^{ème} année après la dernière imputation sur le revenu global.

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

** Les frais et charges pris en compte sont : les frais de gestion et d'administration du bien, les impôts, les dépenses de réparation et d'entretien, les provisions pour charge, les charges locatives, l'indemnité d'éviction ou de relogement d'un locataire, les primes d'assurance, les intérêts et frais d'emprunt.

Textes de référence : Code général des impôts : Articles 156 -1-3° Instruction administrative du 15/09/1993 (BOI 5-D-3121).

*** Selon la fiscalité en vigueur au 1^{er} janvier 2020.

CAS PRATIQUE D'UN INVESTISSEMENT DANS LA SCPI FISCALE

Exemple d'un investisseur dont le Déficit Foncier généré par l'investissement est égal à ses revenus fonciers préexistants. Réduction d'impôt potentielle 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.

Exemple d'investissement en Déficit Foncier (SCPI Renovalys n°7)

Montant de la souscription (7 parts)	35 000 €
Frais de collecte (11 % TTI / part souscrite)	3 850 €
Montant de la souscription nette de frais de collecte	31 150 €
Quote-part de travaux (éligibles au Déficit Foncier)	15 575 €
Revenus fonciers préexistants	15 575 €
Économie d'impôt potentielle (15 575 € x (TMI* 41 % + CSG/CRDS 17,2 %))	9 065 €
Gain fiscal potentiel en % de la souscription (TMI* 41 %)	25,90 %

Gain fiscal jusqu'à **25,9 %** pour une TMI à **41 %****

* TMI : Tranche Marginale d'Imposition

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

LES MODALITÉS AU MOMENT DE LA LIQUIDATION

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 16 ans de détention pour une souscription de 35 000 €

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

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

Prix de revente des immeubles	35 000 €
Plus values brutes	15 921 €
Abattement sur la plus value IR	10 508 €
Imposition au titre de L'IR (plus values) ⁽²⁾	1 028 €
Abattement sur la plus value CSG/CRDS	2 890 €
Imposition au titre des Prélèvement sociaux ⁽³⁾	2 241 €
Imposition totale ⁽²⁺³⁾	3 269 €
Bénéfice fiscal au terme de l'opération ⁽¹⁻³⁾	5 795 €

Le calcul du gain fiscal potentiel à la liquidation est soumis aux aléas du marché de l'immobilier ainsi qu'à une éventuelle modification du calcul de la fiscalité des plus-values.

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, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus. Le régime fiscal du placement est susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale.

AVERTISSEMENTS | 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 Déficit 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.

La SCPI est pour le moment un produit classé article 6 au sens du Règlement Disclosure. Dans le cadre de la concrétisation de la démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) d'Advenis REIM en 2021, l'objectif est d'intégrer les risques en matière de durabilité et les principales incidences négatives en matière de durabilité dans ses processus d'investissement tels que définis dans les facteurs de risque de sa note d'information. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte, pour le moment les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Au-delà des avantages fiscaux préalablement 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 n'est pas garanti et peut 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 Renoyalys 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 Déficit 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 Déficit Fonciers, est susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription de la part : 5 000 € (valeur nominale de 4 300 € et prime d'émission de 700 €) soit 10 000 € pour la souscription initiale

Minimum de souscription : 2 parts

Clôture des souscriptions : 31 décembre 2021

Frais de souscription : 11 % TTI / part souscrite

Frais de gestion annuels : 12 % TTI du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI

Entrée en jouissance : Le dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme

Durée de détention recommandée : 18 ans à partir de la date d'ouverture au public en 2019 (la durée de vie de la SCPI est de 16 ans et la période estimée de revente des actifs est de 2 ans)

CONTACTEZ-NOUS

La documentation réglementaire visée par l'AMF de la SCPI Renovalys n°7 est disponible :

- au siège social d'Advenis Real Estate Investment Management, 52 rue de Bassano, 75008 Paris, elle vous sera adressée sur demande écrite.
- par e-mail à l'adresse suivante : contact@advenis.com

Pour toutes demandes d'informations, contactez nos conseillers : 01 78 09 88 34

www.advenis-reim.com

SCPI Renovalys n° 7

52 rue de Bassano - 75008 Paris

RCS Paris 853 577 310

Visa AMF n°19-21 du 10 septembre 2019

Date d'ouverture au public : 27/09/2019

Clôture des souscriptions : 31/12/2021

Expert externe en évaluation : Vif Expertise

Commissaire aux comptes : MAZARS

Dépositaire : CACEIS Bank



ADVENIS
Real Estate Investment Management

Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de Bassano - 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

www.advenis-reim.com

Agrément AMF n° GP 1800011

S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €

RCS Paris n° 833 409 899