



SCPI RENOVALYS 5



Communication à caractère promotionnel



AVERTISSEMENT

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 exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément à l'article 31 I du Code Général des Impôts, puis d'imputer dans la limite de 10 700 euros, sur son revenu global, l'éventuel déficit foncier.

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 13 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, 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 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 ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. 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 éventuels revenus qui vous seront versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ; pendant une période de 24 mois, 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, qui devrait intervenir en 2016,
- le versement de 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 5 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.



LA SCPI RENOVALYS 5

FISCALITÉ*

DÉFICIT FONCIER

- ▶ Imputation du déficit foncier généré par les travaux de réhabilitation sans limitation sur les revenus fonciers, et dans la limite de 10 700 euros par an sur le revenu global.
- ▶ Imputation du déficit lié aux intérêts d'emprunt uniquement sur les revenus fonciers (reportable pendant 10 ans).

Le tableau ci-dessous illustre le gain fiscal pour un contribuable imposé à une TMI de 45 % dont les revenus fonciers sont supérieurs au déficit foncier généré, et dont le montant de souscription est de 100 000 € (soit 20 parts de SCPI Renovalys 5 de 4 300 € de nominal).

Quote-part des travaux (sur le prix de revient de l'immeuble)	45%	50%	55%
Déficit foncier généré en euros	38 700 €	43 000 €	47 300 €
Gain fiscal en euros ⁽¹⁾	23 413 €	26 015 €	28 616 €
Gain fiscal/montant souscrit	23%	26%	28%

REVENUS LOCATIFS POTENTIELS

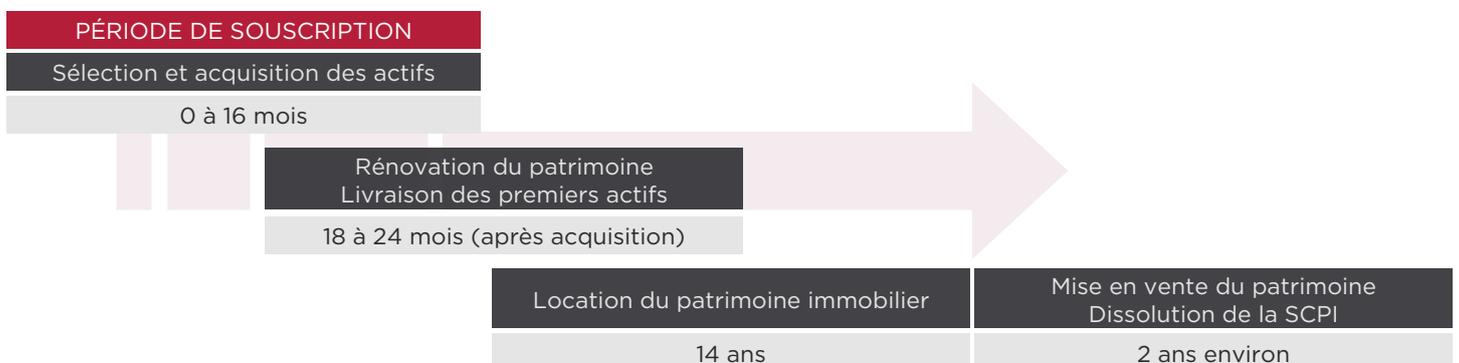
Régime des revenus fonciers (avec possibilité de déduction d'éventuels intérêts d'emprunt).⁽²⁾

PLUS-VALUES POTENTIELLES

Régime des plus-values immobilières des particuliers.

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

LES ÉTAPES DE VOTRE INVESTISSEMENT



Pendant une période de 24 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. Par la suite la SCPI pourra potentiellement distribuer des revenus en fonction de la mise en location des immeubles acquis. Puis, lors de la mise en vente des biens, les revenus potentiels diminueront en contrepartie de la distribution des acomptes de liquidation.

* 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.

(1) Gain fiscal en euros = déficit* (45 % TMI + 15,5 % de CSG/CRDS). **(2)** 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. **(3)** Sauf prorogation de la durée de la SCPI décidée par l'Assemblée Générale.

RENOVALYS 5, une SCPI pour acquérir indirectement un patrimoine immobilier 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 5** a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou partie d'immeubles anciens à restaurer situés dans les grandes métropoles régionales (Bordeaux, Lille, Nice, Montpellier...).

Le souscripteur de parts de **Renovalys 5** investit ainsi dans l'immobilier ancien de prestige. Il peut se constituer indirectement un patrimoine immobilier de valeur tout en bénéficiant de la fiscalité* 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, et à la période nécessaire à la revente des immeubles estimée à 2 ans. Compte tenu de l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société.

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.

FISCALITÉ*

Les porteurs de parts pourront bénéficier du régime fiscal dit «du déficit foncier».

Le régime fiscal du déficit foncier permet aux associés qui entreprennent des travaux de rénovation et de restauration d'immeubles d'imputer 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.

Dans le cas de la SCPI Renovalys 5, 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 par l'article 156.I-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.

À NOTER : Les associés devront conserver leurs parts pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux.



SAVOIR-FAIRE ET EXPÉRIENCE

La SCPI bénéficie en outre de l'expertise de l'équipe d'Advenis Investment Managers. Avec plusieurs centaines d'immeubles suivis dans près de 50 villes françaises, cette équipe jouit d'un savoir-faire dans le marché de l'immobilier ancien de prestige.

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

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 du déficit foncier. Les opérateurs chargés de la rénovation des immeubles sont sélectionnés par appel d'offres pour que chaque programme bénéficie d'intervenants qualifiés.

*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.



LA SCPI RENOVALYS 5, UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER INDIRECT DANS DES VILLES DE CARACTÈRE

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

- ▶ L'acquisition indirecte d'immeubles dotés de véritables qualités architecturales et situés dans des emplacements de choix.
- ▶ La participation à la préservation d'un patrimoine immobilier de valeur.

À NOTER : Il s'agit d'un placement à long terme. La durée recommandée de détention des parts de la SCPI est de 16 ans ce qui correspond à la durée de vie de la SCPI 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. La durée d'immobilisation totale de l'investissement est d'environ 18 ans pour permettre la liquidation totale des actifs.

Vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux.

US Person : Aucune souscription de parts de Renoyalys 5 ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

SIMPLICITÉ DE LA SCPI

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

- ▶ 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.

CARACTÉRISTIQUES

SCPI D'IMMEUBLES D'HABITATION ANCIENS À RESTAURER. RÉGIME DE DROIT COMMUN DES REVENUS FONCIERS.

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

17 octobre 2014

Clôture des souscriptions

31 décembre 2015

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)





SCPI Renovalys 5

12 rue Médéric - 75017 Paris

RCS Paris 804 240 307

Visa AMF n° 14-30 du 26 septembre 2014

Date de publication au BALO de la notice :
08 octobre 2014

Advenis Investment Managers Société de Gestion

Agrément AMF n° GP 97124 - Gestion immobilière depuis le 13/10/2009

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.

