**DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS**

# SCPI Renovalys Patrimoine

## Objectif

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

| | |
|---|---|
| **Nom du produit** | **Renovalys Patrimoine** |
| **Visa SCPI** | N° 18-23 du 24 juillet 2018 |
| **Initiateur du DIC PRIIP** | Advenis Real Estate Investment Management (REIM) |
| **Adresse** | 52 rue de Bassano 75008 Paris |
| **Site internet** | www.advenis-reim.com |
| **Contact** | Appelez le 01 78 09 88 34 pour de plus amples informations (e-mail : contact.associes@advenis.com) |
| **Autorité compétente** | L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle d'Advenis Real Estate Investment Management en ce qui concerne ce Document d'Informations Clés. Advenis Real Estate Investment Management est agréée en France sous le n° GP 18000011 et réglementée par l'AMF. |
| **Date de la dernière révision** | Chiffres au 31/12/2024 |
| **Date de publication** | 21/05/2025 |

**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 :** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) fiscale.

**Objectifs du produit :** La SCPI Renovalys Patrimoine a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer, ou de parts de sociétés civiles ayant un objet identique. Elle permet au porteur de parts d'origine 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'origine 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. Le dispositif fiscal de la SCPI est détaillé dans la rubrique « Traitement fiscal » de la note d'information accessible sur advenis-reim.com. La durée de vie de la SCPI est de 20 ans et 6 mois.

**Informations complémentaires :** La documentation légale (note d'information et statuts qui communiquent les informations plus détaillées du produit), le dernier rapport annuel et les derniers bulletins semestriels de la SCPI, (documents en français), sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site internet www.advenis-reim.com / Nos solutions / Gamme SCPI Renovalys / Documentation.

**Nom du dépositaire :** CACEIS Bank

**Investisseurs de détail visés :** Ce produit est destiné aux investisseurs qui souhaitent bénéficier 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. Il n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person telles que décrites dans la note d'information du fonds.

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

**Risques**

Risque faible — Risque élevé

1 2 3 4 5 **6** 7

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 8 ans, soit jusqu'à la date de clôture prévisionnelle de la SCPI. À cette durée de détention minimum, pourra s'ajouter une période prévisionnelle de liquidation des actifs de 2 années. 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.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque) à savoir :

- Le risque de liquidité (lié aux cessions non garanties par la SGP sur le marché secondaire ou celui de gré à gré) ;
- Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

## Scénarios de performance

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.
Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice de référence INSEE Notaires France au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.
Ce type de scénario s'est produit lors des crises immobilières entre 1990 et 1993 et entre 2007 et 2008.

| Investissement de 10 000 € | Calculs réalisés au 31/12/2024 | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez à la fin la période de détention de 8 ans |
|---|---|---|---|
| Scénario Minimum | Il n'existe aucun rendement minimal garanti.<br>Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement. | | |
| Scénario de Tension | Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts | 8 600 € | 8 360 € |
| | Rendement annuel moyen | -14,00 % | -2,21 % |
| Scénario Défavorable | Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts | 9 260 € | 15 590 € |
| | Rendement annuel moyen | -7,40 % | 5,71 % |
| Scénario Intermédiaire | Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts | 9 470 € | 16 610 € |
| | Rendement annuel moyen | -5,30 % | 6,55 % |
| Scénario Favorable | Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts | 9 680 € | 17 690 € |
| | Rendement annuel moyen | -3,20 % | 7,39 % |

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, y compris les frais d'exploitation immobilière, 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 influer sur les montants que vous recevrez.
Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez.
Par ailleurs le rachat des parts n'est pas garanti.

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

Advenis REIM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) 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 REIM n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI. Par ailleurs, la garde et conservation des actifs de votre SCPI sont assurées par le dépositaire de votre SCPI. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

## Que va me coûter cet investissement ?

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) ;
- Que pour l'autre période de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 euros sont investis.

### Coûts au fil du temps

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 à la fin la période de détention de 8 ans |
|---|---|---|
| Coûts totaux | 1 320 € | 3 470 € |
| Incidence des coûts annuels * | 13,20 % | 2,56 % |

** Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9,11 % avant déduction des coûts et de 6,55 % après cette déduction.*

**Composition des coûts**

Le tableau ci-dessous indique l'incidence en euros des différents types de coûts pour 10 000 € investis si vous sortez après une année.

**Incidence des coûts annuels :**

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie | | si vous sortez après 1 an |
|---|---|---|
| Coûts d'entrée | Commission de souscription de 12,6 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. | 1 260 € |
| Coûts de sortie | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit. | / |
| Coûts récurrents prélevés chaque année | | |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 0,69 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année précédente | 60 € |
| Coûts de transaction | Aucune commission liée aux transactions n'existe pour ce produit | / |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions | | |
| Commissions liées aux résultats ou commissions d'intéressement | Aucune commission liée aux résultats ni aucune commission d'intéressement n'existent pour ce produit | / |

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

**Période de détention recommandée pour un souscripteur d'origine : 17 ans**

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Un investisseur d'origine devait être prêt à rester investi pendant au moins 17 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 pour un souscripteur d'origine est en effet d'environ 19 ans. Compte tenu de l'absence probable de marché secondaire, un souscripteur d'origine ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. En cas de cession par confrontation sur le marché secondaire organisé par la société de gestion, Advenis REIM perçoit une rémunération pour cette transaction. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

## 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 ;
- ou par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management – Service Conformité – 52 rue de Bassano 75008 Paris ;
- ou par courrier électronique à reclamation.associes@advenis.com ;
- ou par téléphone au 01 78 09 88 34.

## Autres informations pertinentes

**Aller plus loin**

Si un différend persiste, le souscripteur peut saisir la Médiation de l'AMF - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02. La documentation légale à consulter au moment de la souscription (la Note d'information et statuts, le dernier rapport annuel comprenant les informations relatives aux performances passées du fonds et les derniers bulletins d'information de la SCPI) sont accessibles sur le site www.advenis-reim.com / Nos solutions / Gamme SCPI Renovalys / Documentation.

Renovalys Patrimoine est un produit classé article 6 au sens du Règlement Disclosure. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.