



LFP Rénovimmo

SCPI de déficit foncier

FACTEURS DE RISQUES

Vous investissez dans une SCPI de type fiscale permettant au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit "déficit foncier".

Les déficits fonciers résultant de dépenses (déductibles des revenus fonciers) autres que les intérêts d'emprunts s'imputent sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €. La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 €), l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes, conformément aux articles 31 I-1° et 156 I-3° du Code général des Impôts.

Le principe est que le déficit constaté pour une année dans une catégorie de revenus est imputé à due concurrence sur le revenu global de la même année.

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 11 de la note d'information dans le paragraphe "Avantages fiscaux applicables aux associés" et page 23 au paragraphe "Régime fiscal". 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 (régime réel d'imposition des revenus fonciers 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 au moins jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant la dernière imputation des déficits fonciers sur votre revenu global sauf à en perdre le bénéfice : 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, soit 16 ans compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;

- cet investissement comporte un risque de perte en capital ;
- 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 revente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts ;
- la Société de gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, dans la limite d'un montant maximal qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, déterminées sur la base de ses recettes ordinaires. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

Au-delà des avantages fiscaux, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. 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 des immeubles et du niveau des loyers ;
- La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du 3^e trimestre 2015, après la mise en location des immeubles acquis à partir du 4^e trimestre 2013. Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 2nd semestre 2016.
- 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 n'est pas garanti et 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 placement.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI LFP Rénovimmo ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seuls avantages fiscaux.

Investissez indirectement dans un patrimoine immobilier d'habitation ancien...

Une stratégie patrimoniale judicieuse

LFP Rénovimmo est une SCPI visant l'acquisition et la gestion :

- d'un patrimoine immobilier locatif d'**habitation ancien à rénover** ;
- sur **des communes engagées** dans une véritable redynamisation de leur cœur de ville ;
- bénéficiant d'un réel **dynamisme économique** et offrant des **perspectives démographiques favorables**.



La location d'un bien immobilier donne lieu à des revenus fonciers imposables. Ces revenus peuvent être déduits de certaines charges définies notamment à l'article 31, I, du Code Général des Impôts.

LFP Rénovimmo fera réaliser sur les immeubles acquis les **travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration** afin d'**améliorer les conditions de location des biens**. Les travaux réalisés constitueront pour les associés une charge fiscalement déductible.

Avantages

Pour les personnes physiques soumises au régime réel d'imposition, ces charges ont potentiellement pour effet :

- soit, de **diminuer le montant de leur résultat foncier net imposable** ;
- soit, d'**aboutir à la création d'un déficit foncier**.



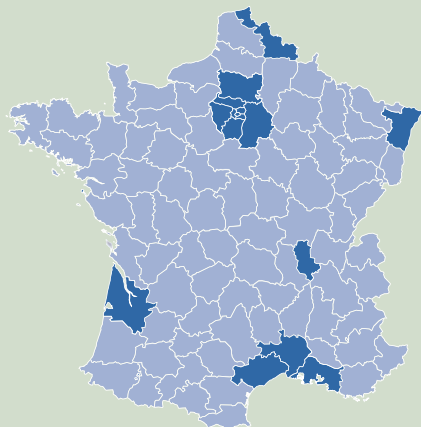
Cette règle, relevant de la fiscalité de droit commun, donc non soumise au plafonnement global des niches fiscales, donne lieu à une **économie d'impôts**.

Politique d'investissement

La stratégie d'investissement de la **SCPI LFP Rénovimmo** est de s'inscrire dans le mouvement de reconquête des centres-villes : mouvement nourri à la fois par les politiques actives de la rénovation du bâti ancien et par le retour du commerce de proximité.

Les villes privilégiées

Lyon, Bordeaux, Montpellier, Lille, Versailles, Strasbourg, Nîmes, Arles, St Germain-en-Laye, Avignon, Senlis...



La SCPI sélectionnera :

- **des immeubles bourgeois, de caractère présentant des caractéristiques valorisantes au niveau de l'existant ou de par son environnement,**
- **dans des métropoles régionales françaises,** disposant notamment de dessertes TGV, bénéficiant d'un réel dynamisme économique, offrant des perspectives démographiques favorables.

A titre d'exemple, les villes privilégiées seront dans la région parisienne (Senlis, Versailles, St Germain-en-Laye...), villes de grandes capitales régionales comme Lyon, Bordeaux, Lille, Strasbourg, Montpellier, ou des communes à forte connotation historique comme Avignon, Arles, Nîmes (cette liste est donnée uniquement à titre indicative).

La SCPI sera particulièrement attentive à sélectionner des immeubles présentant une typologie en surface, **en adéquation avec la demande locative**, dans des communes disposant d'une offre neuve équilibrée.

Les immeubles acquis feront l'objet d'une **rénovation complète**. Les travaux interviendront sur une période d'environ 16 mois par immeuble et les étapes successives de la rénovation seront suivies par un contrôle externe.

Par cette stratégie, vous vous constituez ainsi un **patrimoine immobilier diversifié** tant sur le plan géographique que sur la nature des actifs (habitations et commerces).

...en bénéficiant d'une économie d'impôts
liée aux travaux de rénovation réalisés,
pour une durée de placement estimée à 16 ans



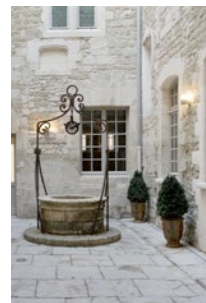
La stratégie de gestion dans la rénovation des biens en portefeuille

La SCPI confiera l'exécution des travaux à des **entreprises qualifiées et reconnues** :

- possédant des compétences tant **urbanistiques, économiques que juridiques**.
- exécutant des travaux dans le respect des techniques anciennes de construction.

Ces savoir-faire traditionnels seront enrichis des dernières innovations technologiques notamment **environnementales**.

En outre, notre cahier des charges permettra de lier à la valeur patrimoniale du bâti, **un lieu de confort contemporain de qualité**.



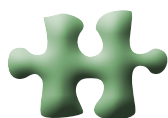
Une démarche orientée vers la qualité

3 objectifs
clés

en matière de politique d'investissement et de stratégie de gestion



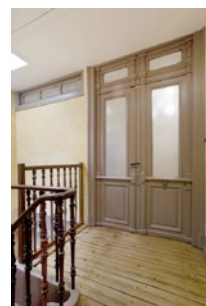
Situation
géographique
adaptée



Qualité
du bâti existant
et de son
environnement



Travaux
de
qualité



Le choix du véhicule collectif SCPI :

5 points
forts

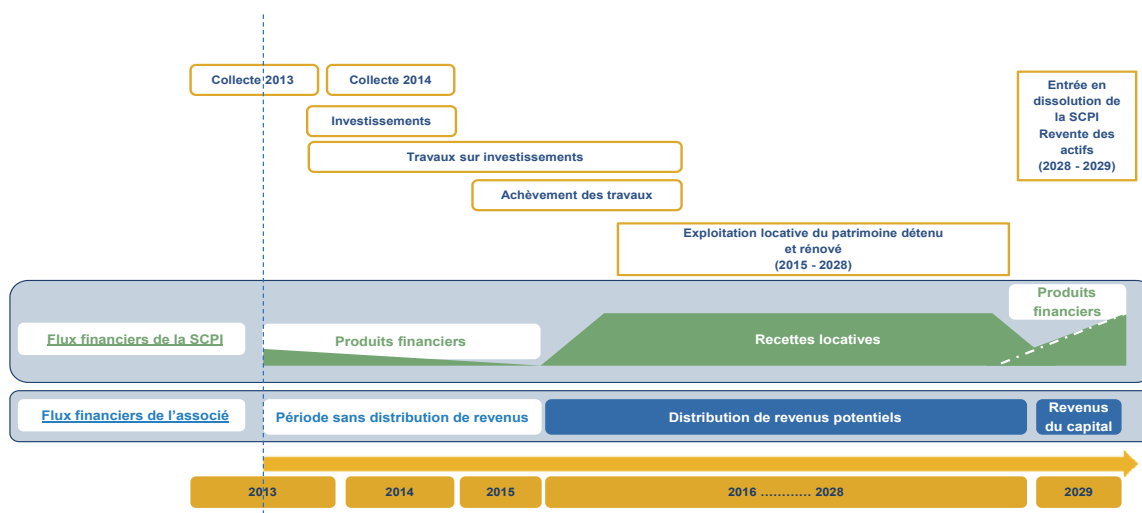
- accéder à un investissement immobilier pour une mise de fonds réduite ;
- bénéficier d'une mutualisation des risques liés aux évolutions du marché immobilier de part une diversification d'actifs et de localisations sur l'ensemble du territoire français ;
- percevoir une distribution potentielle de revenus complémentaires sur décision de l'assemblée générale ;
- faciliter la transmission de patrimoine par la divisibilité des parts ;
- déléguer la gestion à une société professionnelle, La Française REM, n°1 du placement immobilier collectif SCPI (source IEIF 30/06/2013) : 1^{er} capitalisation du marché avec 6 Mds d'euros gérés.

LFP Rénovimmo :
une stratégie
patrimoniale
judiciaire

Visuels donnés à titre illustratif, ne constituant pas des promesses d'investissement.

SCPI "déficit foncier"

Cycle de vie de la SCPI



Fiche d'identité

Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Société de gestion	La Française Real Estate Managers (La Française REM)
Objet	Constitution directe et indirecte et gestion d'un patrimoine immobilier locatif d'habitation en centre-ville, exclusivement orienté autour du bâti ancien à rénover
Capital social initial	760 650 € (922 parts), soit 922 000 €, prime d'émission incluse
Capital maximum statutaire	33 000 000 € (40 000 parts émises), soit 40 000 000 € prime d'émission incluse
1 ^{re} augmentation de capital	4 950 000 €, avec majoration possible de 30 % soit au maximum 6 435 000 €*
Durée de vie de la société	15 ans
Prix de souscription	1 000 €
Commission de souscription	12 % TTC (incluse dans le prix de souscription)
Frais de gestion	12 % TTC des produits locatifs HT et financiers nets
Versement potentiel des revenus sur décision de l'AG	Trimestriel
Date prévisionnelle de versement des 1 ^{ers} dividendes	2 ^e semestre 2016
Minimum de première souscription pour tout nouvel associé	5 parts soit 5 000 €
Délai de jouissance	Dernier jour du mois de la souscription

* Cette majoration sera portée à la connaissance des associés par avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

La note d'information de la SCPI Rénovimmo a reçu le Visa SCPI n°13-34 en date du 30 octobre 2013 délivré par l'AMF. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur les sites internet www.lafrancaise-am-partenaires.com et www.lafrancaise-group.com. La notice prévue à l'article 422-8 du règlement général de l'AMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 8 novembre 2013.

La Française REM, Société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le N°GP 07000058 le 26 juin 2007 (www.amf-france.org). Carte professionnelle délivrée par la préfecture de police de Paris – Transaction Immobilière n°T12056.

Document non contractuel