Aroxys

SCPI DÉFICITIMMO

Investir dans la rénovation des centres-villes.
Optimiser la fiscalité de ses revenus fonciers.

Présentation commerciale - Novembre 2026

Risque de perte en capital. Liquidité très limitée.



Visuel illustratif, non contractuel

Aroxys

Rénovation patrimoniale et optimisation fiscale

55 %

de quote-part cible de travaux sur le montant souscrit

900 €

prix de souscription d'une part

Une stratégie d'acquisition de biens anciens à réhabiliter, essentiellement dans les centres-villes français.

La quote-part de travaux est une cible, pas une réduction d'impôt de 55 %.

Un patrimoine ancien remis au goût du jour



Visuels illustratifs du patrimoine et des programmes, non contractuels

Acheter en centre-ville

Des actifs proches des bassins d'emplois, des commerces et des transports.

Restaurer pour relouer

Une enveloppe de travaux destinée à améliorer la qualité des logements et leur attractivité locative.

Un portefeuille réparti sur cinq villes

12
lots immobiliers

460 m²
de surface environ

2,64 M€
de capitalisation publiée

CHAMBÉRY NANCY BÉZIERS NIORT TOULON

10 logements, 1 local commercial et 1 garage

Toulon, au cœur du centre historique



Visuel architectural du programme Besagne Renaissance, non contractuel

2 appartements

acquis fin 2025

Un projet de rénovation complète, à proximité immédiate des commerces du centre de Toulon et du centre commercial Mayol.

Environ 60 % de travaux sur cette opération, d'après le bulletin.

Le déficit foncier réduit la base imposable

01 La SCPI finance des travaux éligibles

Une quote-part du déficit foncier est attribuée aux associés selon les règles applicables.

02 Le déficit compense les revenus fonciers

Le solde éligible peut réduire le revenu global dans la limite de 10 700 € par an ; le surplus foncier est reportable sur dix ans.

Sous conditions : nature des dépenses, année de paiement, fiscalité du foyer et obligations de conservation.

45 000 € investis, 24 750 € de travaux ciblés

50 parts à 900 €

Revenus fonciers taxables : 24 750 €. Hypothèse de travaux fiscalement déductibles sur un seul exercice.

TMI de 30 %

11 682 €

25,96 % de la souscription

TMI de 45 %

15 394,50 €

34,21 % de la souscription

Calcul : 24 750 € × (TMI + 17,2 % de prélèvements sociaux). Hypothèse de revenus fonciers suffisants et de déblocage intégral des travaux sur un exercice. Économie fiscale indicative, non garantie, distincte du rendement financier.

Une réponse pour les revenus fonciers fiscalisés

Pour quels investisseurs ?

Les contribuables au régime réel qui perçoivent des revenus locatifs nus ou des revenus de parts de SCPI et qui souhaitent étudier l'impact de dépenses de rénovation déductibles.



Le résultat dépend de la TMI, des revenus fonciers disponibles, des charges déjà déductibles et de l'année de paiement des travaux.

AROXYS

Redonnons de la valeur à l’immobilier ancien

SCPI DÉFICITIMMO



Visuel illustratif, non contractuel

Document promotionnel. Ne constitue ni une offre de souscription ni un conseil personnalisé.