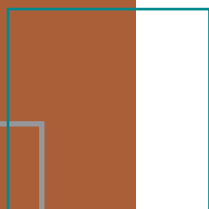


SCPI Renovalys



FACTEURS DE RISQUES

Vous investissez dans une SCPI "Malraux ancien dispositif" (c'est-à-dire le dispositif existant avant la réforme introduite par la loi de finances 2009) qui permet au porteur de parts de déduire de son revenu foncier, puis éventuellement de son revenu global, sa quote-part des dépenses générées par les travaux réalisés par la SCPI conformément aux articles 31 I-1° et 156, I-3° al 3 et 4 du Code Général des Impôts.

Lorsque vous investissez dans une SCPI "Malraux", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 de la note d'information au paragraphe "Objectifs de rentabilité" et page 10 de la note d'information au paragraphe "Régime fiscal des associés". 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 votre taux d'imposition.
- Il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 6 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; la durée de placement recommandée est de 15 ans ;
- 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. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

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

- Des éventuels dividendes 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 18 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 le 1^{er} juillet 2011.
- 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 la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI "Malraux" ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule déductibilité fiscale.

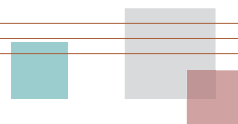
PRÉAMBULE

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif a été ratifiée par la loi de finances rectificative du 31 décembre 2006. Il est ici rappelé l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier qui fait obligation aux sociétés de gestion des sociétés civiles de placement immobilier d'informer du régime des organismes de placement collectif immobilier les souscripteurs de parts de sociétés civiles de placement immobilier préalablement à leur souscription ou acquisition. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux sociétés civiles de placement immobilier de convoquer une Assemblée Générale pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime. Les conditions d'information sont définies dans le règlement général et l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les OPCl ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou indirectement (au moyen de prises de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière - SCI notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif. Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit la forme de fonds de placement immobilier (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

Bien que RENOVALYS n'ait pas vocation à se transformer en OPCl sous peine de perdre tous les avantages fiscaux propres au régime "Malraux ancien dispositif" (c'est-à-dire le dispositif existant avant la réforme introduite par la loi de finances 2009), la Société de Gestion devra respecter les dispositions de l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier rappelées ci-dessus.



RENOVALYS UNE SCPI POUR ACQUÉRIR UN PATRIMOINE IMMOBILIER DE QUALITÉ

■ OBJECTIF ET FONCTIONNEMENT

La SCPI Renovalys a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier à partir d'immeubles éligibles à la loi Malraux ancien dispositif (c'est-à-dire le dispositif existant avant la réforme introduite par la loi de finances 2009) qui offrent des qualités architecturales uniques et un emplacement de choix au cœur de villes de caractère. La SCPI Renovalys se fixe d'acquérir des immeubles éligibles à la loi Malraux ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire antérieure au 1^{er} janvier 2009.

Le souscripteur de parts de la SCPI investit ainsi dans l'immobilier ancien de prestige tout en bénéficiant d'une fiscalité particulièrement attractive.

La durée recommandée de détention des parts de la SCPI est de 15 ans ce qui correspond à la durée de vie de la SCPI. A l'issue de cette période, le produit net de la vente des immeubles acquis par la SCPI est réparti entre les différents porteurs de parts.

A NOTER : La SCPI est un investissement à long terme 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

L'ancien dispositif fiscal Malraux, décrit par les articles 31.I-1^o et 156.I-3^o du Code Général des Impôts, concerne les opérations de restauration des immeubles situés en secteurs sauvegardés ou en ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

Ce régime fiscal permet de déduire du revenu global la totalité du déficit foncier généré par les travaux de rénovation.

Dans le cas de la SCPI Renovalys, le montant total du déficit foncier, estimé à environ 60 % du montant souscrit, peut ainsi être intégralement déduit l'année de la souscription des parts.

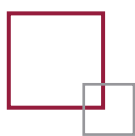
A NOTER : Le souscripteur doit conserver ses parts pendant une durée minimum de 6 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux.

■ SAVOIR-FAIRE ET EXPÉRIENCE

Avec plus de 100 immeubles acquis dans près de 50 villes françaises, Avenir Finance bénéficie d'un savoir-faire et d'une expérience véritables dans le marché de l'immobilier ancien.

Au sein d'Avenir Finance Investment Managers, l'équipe de professionnels dédiée à l'immobilier ancien adopte, dans une optique de valorisation et de pérennité de l'investissement, une méthode extrêmement structurée dans la recherche et la sélection des immeubles ainsi que dans ses process de gestion. Elle valide ainsi systématiquement : 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...

Pour mener à bien ses investissements immobiliers, la SCPI s'entoure de partenaires spécialisés. Le cabinet d'avocats Rivière Borgia Rivière Morlon s'assure notamment de l'éligibilité des opérations de restauration au régime fiscal. Les opérateurs chargés de la rénovation des bâtiments anciens sont sélectionnés par appel d'offres afin de bénéficier sur chaque programme de restauration d'intervenants qualifiés.



RENOVALYS

UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER DANS LES CENTRES HISTORIQUES DE VILLES DE CARACTÈRE

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

- L'acquisition d'immeubles dotés de qualités architecturales et situés dans des emplacements de choix
- Les charmes d'une restauration immobilière dans la tradition et les règles de l'art
- La participation à la préservation d'un patrimoine immobilier de valeur
- Le conseil et le savoir-faire en immobilier ancien d'une équipe dédiée.

A NOTER : La SCPI est un investissement à long terme 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 ET SIMPLICITÉ

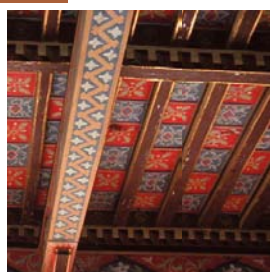
- La possibilité d'accéder dès 10 000 €, par le biais d'une SCPI, à un patrimoine immobilier de qualité éligible au dispositif Malraux ancien dispositif (c'est-à-dire le dispositif existant avant la réforme introduite par la loi de finances 2009)
- Une gestion déléguée qui permet à l'investisseur de se décharger des démarches d'acquisition, de rénovation et de gestion locative et administrative des biens immobiliers acquis
- La perception de revenus dès la mise en location des biens (sous réserve du vote de l'assemblée générale des associés et au plus tôt 18 mois après l'acquisition des immeubles)
- Une déductibilité totale du déficit foncier généré par les travaux de réhabilitation.

A NOTER : La SCPI est un investissement à long terme 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.

CARACTÉRISTIQUES ET FISCALITÉ DE LA SCPI RENOVALYS

CARACTÉRISTIQUES

Classification	SCPI Malraux ancien dispositif (c'est-à-dire le dispositif existant avant la réforme introduite par la loi de finances 2009) à capital fixe
Société de Gestion	Avenir Finance Investment Managers
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
Clôture des souscriptions	31 décembre 2010
Frais de souscription	Inclus. 12,56 % TTC du prix de souscription d'une part
Frais de gestion	11,96 % TTC des recettes locatives et financières (au titre de l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux).



FISCALITÉ

Déficit foncier

- Sous réserve d'un engagement de conservation des parts de 6 ans minimum, déductibilité, sans limitation, du déficit foncier généré par les travaux de réhabilitation
- Le déficit lié aux intérêts d'emprunt est imputable uniquement sur des revenus fonciers et reportable pendant 10 ans
- Le tableau ci-après récapitule les réductions d'impôt en fonction du montant de l'investissement réalisé pour un couple imposé à une TMI de 40 % et dans l'hypothèse d'un déficit foncier de 60 % du montant souscrit

Souscription (€)	Réduction IR (€)
10 000	2 400
50 000	12 000
100 000	24 000

Revenus locatifs

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

Plus-values

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.



SCPI Renovalys
53, rue la Boétie - 75008 Paris
RCS Paris 515 409 456
Agrément AMF SCPI n° 09-29 du 17 novembre 2009
Société de Gestion : Avenir Finance Investment Managers
Agrément AMF n° GP 97124 - Gestion immobilière depuis le 13/10/2009

La Note d'Information et le BALO dans lequel est parue la Note,
sont disponibles, gratuitement, sur demande auprès
de la Société de Gestion.

avenirfinance 
investment managers

53, rue la Boétie - 75008 Paris - Tél : 01 70 08 08 00 - Fax : 01 70 08 08 03
www.im.avenirfinance.fr - e-mail : info@avenirfinance

S.A. au capital de 2 362 100 € - RCS Paris 414 596 791 - Code APE 6630Z - TVA Intracommunautaire FR 28414596791