Amundi

ASSET MANAGEMENT

Amundi Immobilier

PREMELY Habitat 3 BBC (Bâtiment Basse Consommation)







SCPI de type "Scellier BBC"

Prorogation de la commercialisation jusqu'au 20 décembre 2012.

La période de souscription de la SCPI PREMELY Habitat 3 BBC, prévue jusqu'au 20/12/2011, a été prorogée jusqu'au 20/12/2012. En souscrivant en 2012, le souscripteur bénéficie de la fiscalité du dispositif fiscal « Scellier BBC », modifiée par la Loi de Finances 2012. La prorogation n'impacte pas les souscriptions faites en 2011 qui continueront à bénéficier du dispositif fiscal « Scellier BBC » 2011.

Amundi
ASSET MANAGEMENT



Avertissement

Facteurs de risques

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Scellier » BBC (Bâtiment Basse Consommation), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV, paragraphe « régime fiscal », de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale dans la perspective de bénéficier de la réduction d'impôt prévue par le dispositif de la Loi n°2008-1443 du 30 décembre 2008 « Scellier » visé au Code Général des Impôts article 199 septvicies-VIII modifié par l'article 75 de la Loi de Finances pour 2012 n° 2011-1977 du 28 décembre 2011. L'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, fixé par foyer fiscal à 18 000 euros plus 4 % du revenu imposable pour les investissements réalisés à compter de 2012 conformément à l'article 200-0 A du Code Général des Impôts ;
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier des appartements restant à louer, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; le délai de détention des parts est estimé à environ 13 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai estimé à 15 ans au total compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;
- cet investissement comporte un risque de perte en capital ;
- l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'avantage fiscal lié à la souscription de parts de la SCPI pourrait être remis en cause dans l'hypothèse où les conditions prévues pour l'application du dispositif dit « Scellier BBC » ne seraient pas respectées, telle que la conservation par les souscripteurs des parts souscrites pendant un délai d'au moins 9 ans à compter de la mise en location du dernier logement restant à louer par la SCPI ;
- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.

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

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. 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 des immeubles, du niveau des loyers (plafonds fixés par décret) et du taux de vacance. Pendant une période de 24 mois à compter de la fin de la période de souscription, qui correspond à la constitution du patrimoine de la SCPI, la société n'aura pas ou peu de recettes locatives. La SCPI ne commencera à percevoir des recettes locatives qu'après la mise en location des immeubles, qui pourrait intervenir à compter de 2014 ;
- du montant de 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 de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation, par nature cyclique, sur la durée du placement et du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI.

Ainsi la rentabilité d'une SCPI « Scellier » BBC ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

PREMELY Habitat 3 BBC : tout le dispositif “Scellier BBC” dans une SCPI



En contrepartie d’une durée de conservation des parts de 15 ans maximum à compter de la date de souscription. Risque de perte en capital.

La SCPI PREMELY Habitat 3 BBC en quelques mots :

- **Une formule pour investir, de façon indirecte, dans de l’immobilier résidentiel locatif neuf et bénéficier du taux de réduction de l’impôt sur le revenu** du dispositif « Scellier BBC », applicable sur les souscriptions de parts réalisées en 2012, dans le cadre d’une détention des parts de 15 ans.
- **Un accès souple et abordable :** une souscription minimale de 5 parts, soit 10 000 € suffisent pour investir dans la SCPI et devenir investisseur immobilier.
- **Aucune des préoccupations habituelles liées à l’investissement en direct,** puisqu’en contrepartie de la commission de souscription de 8,392 % TTC (8 % HT) et d’une commission de gestion annuelle maximum de 11,96 % TTC (10 % HT) prélevée sur les produits locatifs HT encaissés et produits financiers nets de la SCPI, la société de gestion s’occupe de tout à votre place : la recherche et la sélection des biens, les transactions immobilières et leur suivi, la recherche et la gestion des locataires, l’encaissement des loyers et la revente finale des biens. Cette commission est directement imputée au niveau de la SCPI.

Une fois le patrimoine constitué et les immeubles loués, la SCPI distribue des revenus fonciers potentiels. La SCPI PREMELY Habitat 3 BBC peut impacter votre fiscalité :

- **soit en compensation de déficits fonciers existants, le cas échéant, au sein de votre foyer fiscal,**
- **soit en déduisant de vos revenus fonciers les éventuels intérêts d’emprunt si vos parts sont achetées totalement ou partiellement à crédit.**

Si vous souhaitez avoir recours au crédit pour acheter vos parts de SCPI et bénéficier ainsi de la déduction fiscale des intérêts d’emprunt, votre conseiller peut évaluer avec vous l’opportunité et les risques d’un recours à l’endettement en fonction de votre situation patrimoniale personnelle. En cas de baisse significative du marché immobilier, vous pourriez subir une dévaluation de vos parts et être dans l’impossibilité de rembourser votre emprunt par la revente des parts.

L’avantage fiscal doit être apprécié en fonction de votre situation patrimoniale personnelle. Cet investissement s’adresse à tous les contribuables quelle que soit leur tranche d’imposition.

De plus, selon le type, la durée et le montant de l’emprunt contracté, les revenus potentiels de la SCPI pourraient ne pas compenser les échéances du prêt. A terme, le prix de vente des parts ou les acomptes de liquidation pourraient être d’un montant inférieur au capital restant dû, le souscripteur devrait alors payer la différence. À terme, si le rendement des parts achetées à crédit n’est pas suffisant pour rembourser l’emprunt, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devrait payer la différence. En définitive, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. De même, la durée d’un crédit in fine destiné au financement de parts de SCPI « fiscale » peut ne pas être compatible avec les délais prévisibles de la liquidation de celle-ci, qui peut s’étaler sur plusieurs années.

La SCPI prévoit de distribuer des dividendes au rythme de la montée en puissance de ses revenus potentiels. Dans un premier temps, la SCPI constitue son patrimoine pendant une période estimée à 24 mois. Les revenus financiers potentiels sont produits par le placement des fonds en instance d’investissement. La SCPI ne perçoit potentiellement pendant cette période que des produits financiers issus de ses placements. Puis, la SCPI commence à percevoir progressivement des revenus éventuels provenant des loyers issus des premières mises en location et exploitation d’immeubles constituant son patrimoine. Enfin, au terme de la 4e année à compter de la fin de la période de souscription, une fois la totalité des immeubles livrés et loués, la SCPI aura atteint son potentiel maximum de distribution.

La distribution de revenus potentiels est soumise à l’approbation des associés réunis en assemblée générale.

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Le dispositif fiscal « Scellier BBC » en 2012 *(conformément à la Loi de Finances pour 2012)*

En contrepartie d'une durée de conservation des parts de 15 ans maximum à compter de la date de souscription. Risque de perte en capital.

- Réduction directe de l'impôt sur le revenu de 13 % du montant de l'investissement, réalisé entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2012 dans de l'immobilier locatif neuf non meublé à usage d'habitation principale répondant à la norme BBC, avec un plafond d'investissement de 300 000 euros par an et par foyer fiscal.
- Réduction d'impôt étalée de manière uniforme sur 9 ans suivant la date de souscription, soit 4 333 € maximum d'économie d'impôt par an pour un investissement de 300 000 €, ce qui équivaut à 39 000 € sur 9 ans. A cette limite globale de 300 000 €, le dispositif fiscal mis en place ajoute pour 2012 un plafond par mètre carré de surface habitable selon la localisation du logement.
- Dispositif cumulable avec les dispositifs fiscaux actuellement en vigueur, dans la limite annuelle de réductions d'impôt fixées à 18 000 € + 4 % (contre 6 % en 2011) du revenu imposable, conformément à l'article 200-0 A du Code Général des Impôts.
- Dispositif fiscal « Scellier BBC » applicable aux investissements pour les logements neufs, répondant à la norme BBC et destinés à la mise en location. Il prendra fin le 31 décembre 2012.

Pour bénéficier des avantages du dispositif «Scellier» dans le cadre d'acquisition de parts de la SCPI, vous devez :

- être une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu, fiscalement domiciliée en France au sens de l'article 4 B du CGI, ou bien une Société Civile Immobilière autre qu'une SCPI,
- souscrire les parts de SCPI en pleine propriété, sans démembrement,
- conserver vos parts jusqu'à ce que l'ensemble des logements ait été loué pendant 9 ans à compter de la mise en location du dernier logement restant à louer par la SCPI, soit dans un délai estimé à 15 ans au total compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son capital qu'à partir de la dissolution de la société.

Professionnalisez votre investissement immobilier



Un portefeuille de biens immobilier varié

Souscrire à PREMELY Habitat 3 BBC est l'occasion de réaliser un investissement dans un portefeuille d'actifs résidentiels neufs de qualité, varié par le nombre et la nature des biens, les régions et villes dans lesquelles les investissements sont réalisés, et le choix même des quartiers sélectionnés au sein des villes.

Un investissement immobilier piloté par des professionnels

Avec PREMELY Habitat 3 BBC, l'ensemble des processus de sélection et d'investissement, la gestion immobilière, la gestion locative et la revente des lots au terme de la SCPI, se font sous la responsabilité d'Amundi Immobilier, la société du Groupe Amundi spécialisée dans la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers et qui bénéficie de près de 40 ans d'expérience sur le marché français.

Un suivi régulier conformément à la réglementation

- **Un bulletin d'information trimestriel** ainsi que **le rapport annuel de la SCPI** vous seront personnellement adressés. Ils seront également disponibles sur le site internet **www.amundi-immobilier.com**
- Au moment de la déclaration de revenus, une attestation et une notice explicative vous seront adressées pour faciliter le renseignement des formulaires fiscaux.
- **Vous serez convié(e) à participer aux assemblées générales** de la SCPI en tant qu'associé(e).

Optez pour une SCPI qui privilégie la sélectivité des biens immobiliers



Conservation des parts de 15 ans maximum à compter de la date de souscription. Risque de perte en capital.

Qu'entend-on par Bâtiment Basse Consommation (BBC), dans le résidentiel ?

Pour être labellisé BBC, un bâtiment doit présenter **une consommation d'énergie primaire* inférieure à 50 kWh/m²/an, c'est-à-dire trois fois moins qu'une construction neuve actuelle.** La zone de construction du bâtiment et l'altitude du site sont autant de critères qui permettent de pondérer cette norme.

Pour garantir ce niveau de performance énergétique, un Bâtiment Basse Consommation doit :

- disposer d'une isolation optimisée,
- bénéficier d'une étanchéité à l'air efficace, notamment aux endroits sensibles (fenêtres, portes),
- proposer une ventilation contrôlée permanente,
- favoriser la lumière naturelle en termes d'orientation,
- utiliser des énergies renouvelables pour le chauffage, le rafraîchissement et l'eau chaude sanitaire.

La sélection, le parti pris de la gestion

En choisissant la SCPI PREMELY Habitat 3 BBC, vous marquez également votre préférence pour une politique d'investissement qui vise à concentrer les acquisitions sur des biens correspondant aux besoins en logements des familles en France. Ces besoins sont détectés et identifiés par les études réalisées par les équipes de Recherches et Stratégie de la Société de gestion, qui alimentent tout le processus de sélection et d'investissement selon des critères précis :

- **Critères géographiques :** biens immobiliers situés dans les bassins de forte activité économique (Paris, Région parisienne, Grandes métropoles régionales), principalement sur les zones A, A bis et B1, selon le zonage établi par le décret du 22/12/2010, mis à jour par arrêtés en décembre 2011, connaissant des carences en biens locatifs.
- **Critères de sélection des immeubles et appartements favorisant la qualité de construction :** une nature, une taille, une configuration, une localisation et un environnement de services correspondant aux besoins actuels des familles.
- **Critères de sélection des constructions à faible consommation énergétique :** PREMELY Habitat 3 BBC entre dans le cadre du régime « Scellier BBC ». Les biens immobiliers sont labellisés BBC *(cf encadré ci-contre)* et offrent une grande performance énergétique grâce à une isolation thermique optimisée, une bonne perméabilité à l'air, un système de ventilation efficace et l'utilisation des énergies renouvelables.

Cette sélectivité est réalisée en vue de maximiser le taux d'occupation locatif des immeubles, leur prix et leur liquidité au moment de la revente. Il est toutefois rappelé que ni le rendement ni le capital de la SCPI ne sont garantis. Ils dépendent de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier résidentiel en France.

Une politique d'investissement minutieuse

La mise en œuvre opérationnelle de cette politique d'investissement fait appel à :

- une revue de toutes les opportunités d'investissement sur le marché français,
- une sélection détaillée immeuble par immeuble, lot par lot, appartement par appartement,
- le développement avec des promoteurs de projets immobiliers correspondant à nos critères de sélection et d'exigence,
- un audit financier, technique et juridique détaillé de tout projet avant son acquisition.

** Energie primaire : ensemble de produits énergétiques non transformés, exploités directement (ex : rayonnement solaire, énergie du vent...).*

Amundi
ASSET MANAGEMENT



PREMELY Habitat 3 BBC :

Caractéristiques

Dispositif fiscal de référence	Dispositif « Scellier BBC ».
Prix de la part	2 000 € (prime d'émission de 240 € incluse).
Minimum de souscription	5 parts, soit 10 000 € (prime d'émission de 1 200 € incluse).
Clôture de la souscription	20 décembre 2012. Date de clôture initiale : 20 décembre 2011. Les souscriptions effectuées en 2012 ne donneront pas droit aux mêmes avantages fiscaux que ceux octroyés pour les souscriptions effectuées en 2011 quand bien même les droits des associés sur la SCPI sont identiques (droits de vote, droits sur le produit de la liquidation des actifs, etc...).
Durée	La durée de placement des parts est de 15 ans. L'investisseur doit conserver ses parts pendant 9 ans à compter de la mise en location par la SCPI du dernier logement restant à louer, sauf à perdre l'avantage fiscal. La durée de vie statutaire de la SCPI est de 15 ans sauf décision de dissolution ou prorogation de la société.
Commission de souscription	8,392 % TTC (8 % HT) du prix de la souscription couvrant les frais de collecte de capitaux à hauteur de 6 % (non soumis à la TVA) et les frais de recherche d'investissement à hauteur de 2,392 % TTC (2 % HT).
Commission de gestion annuelle	11,96 % TTC (10 % HT) maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.
Liquidité	La liquidité du placement sera limitée. L'avantage fiscal ne peut être transmis (hormis au conjoint en cas de décès), si bien que les possibilités de vente seront réduites, sauf à des prix très décotés.
Délai de jouissance des parts	1er jour du mois suivant la souscription. Pendant une période de 24 mois correspondant à la constitution du patrimoine des immeubles, la SCPI ne percevra pas ou peu de recettes locatives et financières.
Versement des dividendes potentiels	Trimestriel. La SCPI prévoit de distribuer des dividendes au rythme de la montée en puissance de ses revenus potentiels. Dans un premier temps, la SCPI constitue son patrimoine pendant une période estimée à 24 mois. Les revenus financiers potentiels sont produits par le placement des fonds en instance d'investissement. La SCPI ne perçoit pendant cette période que des produits financiers potentiels issus de ses placements. Puis, la SCPI commence à percevoir progressivement des revenus potentiels provenant des loyers issus des premières mises en location et exploitation d'immeubles constituant son patrimoine. Enfin, au terme de la 4ème année à compter de la fin de la période de souscription, une fois la totalité des immeubles livrés et loués, la SCPI aura atteint son potentiel maximum de distribution. La distribution de revenus potentiels est soumise à l'approbation des associés réunis en assemblée générale.

Le cycle de vie de la SCPI

Calendrier estimé	2012-2013	2014-2015	2016-2024	2025-2026
Etapes	Collecte et investissement des capitaux	Livraison des actifs et mise en location	Gestion locative des immeubles	Mise en liquidation de la SCPI
Gestion de la SCPI	▸ La collecte est progressivement engagée dans l'acquisition d'immeubles à construire. ▸ Décaissement selon l'avancée des travaux (entre 18 et 24 mois) des immeubles en cours de construction. ▸ Dans l'attente des décaissements à venir, la trésorerie est investie dans des placements financiers. Les revenus potentiels dégagés sont maintenus dans le bilan de la SCPI.	Livraison progressive des premiers actifs immobiliers et premières mises en location des biens livrés.	Gestion locative visant à maximiser le taux d'occupation et les revenus locatifs potentiels de la SCPI.	Vente des actifs immobiliers ayant été loués pendant 9 ans au minimum. Ces ventes induisent la baisse des revenus locatifs potentiels.
Impacts pour les détenteurs de parts	*Fiscalité en translucidité de l'investisseur sur sa quote-part de capital de la SCPI.* *Une SCPI est fiscalement translucide. L'imposition sur les revenus fonciers ou immobiliers générés par la SCPI incombe aux investisseurs selon leurs quote-parts.*			
	Les revenus financiers potentiels générés par la SCPI sont fiscalisés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Réduction d'impôts sur le revenu à hauteur de 13 % de l'investissement dans la SCPI (dans la limite de 300 000 €). L'imputation de l'avantage fiscal est étalée sur 9 ans (1/9ème par an). À cette limite globale de 300 000 €, l'article 75 de la Loi de Finances visée ci-dessus ajoute un plafond par m² de surface habitable selon la localisation du logement.	Les revenus locatifs potentiels progressent, ces revenus sont fiscalisés dans la catégorie des revenus fonciers. Les revenus financiers potentiels diminuent.	Fiscalisation sur les revenus locatifs potentiels et les revenus financiers éventuels.	Perception des acomptes de liquidation. Fiscalisation immobilière des éventuelles plus-values.
Distribution	La SCPI prévoit de distribuer des dividendes potentiels au rythme de la montée en puissance de ses revenus éventuels. Ainsi, la SCPI ne distribuera pas de revenus potentiels significatifs les deux premières années.	Les dividendes potentiels progressent selon le rythme de location du patrimoine. La SCPI augmente progressivement le montant des dividendes éventuels au rythme de la livraison des biens immobiliers. Le potentiel maximum de distribution devrait ainsi être atteint au terme de la 4ème année suivant la fin de la période de souscription.	Dividendes provenant des revenus locatifs potentiels et résiduellement des revenus financiers éventuels.	Distribution du capital et plus values éventuelles générées par les biens cédés.



Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti ni automatique, il dépend des résultats annuels de la SCPI. Les distributions de dividendes potentiels seront décidées lors des assemblées générales des associés.

Dans le cadre d'un financement de l'investissement par prêt bancaire, l'investisseur doit prendre en compte la possible absence de dividende, les premières années, qui peut nécessiter une contribution directe de sa part.

Amundi

ASSET MANAGEMENT

Amundi Immobilier

La note d'information de PREMELY Habitat 3 BBC doit être remise préalablement à toute souscription. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°11-18 du 19 juillet 2011. La note d'information est également disponible sur simple demande auprès de la société de gestion de portefeuille, ou sur le site www.amundi-immobilier.com

Conformément à l'article 422-8 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 29/07/2011. Une seconde notice informant de la prorogation de l'augmentation de capital a été publiée le 16/12/2011.

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-50 à L214-84 et R214-116 à 214-143 du Code Monétaire et Financier. La SCPI regroupe des épargnants "associés" qui en sont porteurs de parts.

Elle a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, sur le long terme. La Société de gestion de la SCPI est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Les associés désignent en leur sein un conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion.

La comptabilité fait l'objet d'un rapport du Commissaire aux Comptes destiné à l'assemblée générale annuelle des associés.

04/2012 - Edité par Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033. Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros.
Siège social : 91-93, Bd Pasteur 75710 Paris Cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Crédits photos : © Christophe Audebert / 123RF - Conception graphique art-six.com