



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

INVESTMENT MANAGEMENT |

PIERRE AVENIR

Société Civile de Placement Immobilier



COMMUNICATION À CARACTÈRE PROMOTIONNEL



Avertissement

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type «Scellier», vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- ↗ votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV – Fonctionnement de la société, 5) Régime Fiscal, de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale et en particulier à votre régime d'imposition et au montant de votre impôt ;
- ↗ 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 acquis, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; le délai de détention des parts est estimé à environ 15 ans à compter de la date de souscription ;
- ↗ le capital investi n'est pas garanti ;
- ↗ 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 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 leur mise en location, du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) et du taux de vacance.
- ↗ du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir la durée de la SCPI au chapitre V – Administration, Contrôle, Information de la société, 1 – La Société, i, de la note d'information). Ce 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.

Ainsi la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

Bien que la SCPI Pierre Avenir n'ait pas vocation à se transformer en OPCI sous peine de perdre tous les avantages fiscaux propres au dispositif Scellier, la société de gestion devra respecter les dispositions des articles L.214-84-2 et L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier qui l'obligent à tenir une Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur une éventuelle transformation en OPCI avant le 16 mai 2012.



Investissez à long terme indirectement dans l'immobilier résidentiel locatif...

Au travers d'une SCPI

La stratégie d'investissement de la SCPI Pierre Avenir est de constituer un patrimoine immobilier locatif en vue de sa valorisation sur le long terme.

Pour y parvenir, elle prévoit d'investir dans des appartements de conception moderne, bien situés et suffisamment spacieux pour répondre à la demande locative. Ces atouts visant à favoriser leur location comme leur vente à terme auront comme contrepartie un prix d'acquisition plus élevé.

Les logements, essentiellement acquis en l'état futur d'achèvement, seront situés dans des zones à fort potentiel locatif, majoritairement à Paris, en Ile de France et sur la Côte d'Azur (zone A) ou dans des agglomérations supérieures à 250 000 habitants (zone B1).

Conformément à la volonté du législateur, les logements seront sélectionnés pour respecter les critères d'« éco-conditionnalité » applicables, notamment en termes de caractéristiques thermiques et de performance énergétique.

Sans les contraintes de la gestion en direct

La SCPI Pierre Avenir vous permet d'accéder à une diversité de biens, en termes de typologie et de localisation. Vous profitez ainsi d'une mutualisation du risque locatif avec un montant d'investissement adapté à votre objectif patrimonial.

BNP Paribas REIM, société de gestion de fonds d'investissement en immobilier filiale de BNP Paribas, étudiera différents biens immobiliers pour sélectionner ceux ayant un potentiel tant de valorisation que d'attrait pour les locataires. En contrepartie de frais de gestion, BNP Paribas REIM assure également la gestion locative des biens et veille à adapter régulièrement les locaux à l'usage de leurs occupants.

Avec des revenus variables générés par les loyers perçus

La perception des loyers, qui pourra être incertaine, permettra à la SCPI Pierre Avenir de distribuer des revenus trimestriels, versés sous forme d'acomptes sur le dividende annuel dont le montant sera délibéré en Assemblée Générale.

La distribution des premiers revenus fonciers pourra intervenir dès que le patrimoine de la SCPI sera constitué, les logements livrés et loués. Dans cette attente, les fonds seront placés en produits monétaires, qui généreront des revenus financiers.

Par la suite, les revenus issus des loyers pourront évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des logements, dont notamment leur mise en location progressive, le niveau des loyers et le taux de vacance.

Vous recevrez une information détaillée sur l'évolution de votre investissement tous les trimestres ainsi qu'un bilan annuel de la SCPI.





...et vous pourrez profiter d'une réduction de vos impôts.

Un support éligible au nouveau dispositif fiscal Scellier sous réserve de respecter le délai légal de conservation des parts de 15 ans maximum

La SCPI Pierre Avenir vous permet de bénéficier d'une réduction de votre impôt sur le revenu, proportionnelle à votre investissement (25 % de votre investissement prime d'émission incluse) et répartie par parts égales sur 9 années.

Si le montant de cette réduction est supérieur à votre impôt, le solde excédentaire peut être imputé sur votre impôt sur le revenu des 6 années suivantes (6ème année incluse).

Cet avantage fiscal vous est acquis dès lors que vous conservez vos parts pendant au moins 9 ans à compter de la date de mise en location du dernier logement acheté par la SCPI. En cas de non respect de cet engagement, la loi prévoit la reprise des réductions d'impôt imputées.

Le montant maximal d'investissement donnant droit à réduction d'impôt est limité à 300 000 euros par an. La réduction d'impôt correspondante entre dans le champ du plafonnement global des niches fiscales.

Avec effet immédiat et un engagement de détention allongé par rapport à une acquisition en direct

Vous bénéficiez de l'avantage fiscal dès l'année de la souscription de vos parts, sans préjuger de la date effective d'achèvement des logements qui seront acquis par la SCPI.

De son côté, la SCPI Pierre Avenir dispose d'un délai d'investissement des fonds de 18 mois à compter de la date de fin de période de souscription. La société de gestion pourra ainsi mettre à profit ce délai pour sélectionner les biens qui seront acquis par la SCPI.

Seul ou en complément d'un investissement immobilier en direct, dans la limite d'un plafond annuel d'investissement de 300 000 euros

L'acquisition de parts de SCPI Pierre Avenir peut être envisagée en complément d'un investissement immobilier réalisé en direct.

Cette souscription peut vous permettre d'augmenter le montant de votre réduction d'impôt possible pour cette année, sous réserve toutefois de respecter le montant maximal d'investissement ouvrant droit à l'avantage fiscal prévu dans le cadre du dispositif, ainsi que le plafonnement global des avantages fiscaux.

La répartition des actifs à terme

Au terme de la durée de la SCPI, l'ensemble du patrimoine sera vendu aux conditions de marché et le produit de la vente, qui ramené par part pourra être inférieur au prix de souscription, sera réparti entre les associés.

La fiscalité des revenus fonciers

(en l'état de la réglementation applicable aux personnes physiques résidentes fiscales françaises au 1^{er} janvier 2009)

– les revenus provenant de la location des immeubles sont imposés selon le régime fiscal des revenus fonciers ;

– les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : taux proportionnel de 16 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 12,1 %, soit un taux global de 28,1 % (taux en vigueur au 1er janvier 2009). Un abattement de 10 % par année de détention est pratiqué au-delà de la cinquième année, avec une exonération totale au-delà de la quinzième année.

Le financement de votre investissement à crédit

En fonction du montant de votre investissement, de votre situation patrimoniale et de votre horizon de placement, votre Conseiller peut vous proposer un financement à crédit.

Ce financement peut vous permettre de déduire les intérêts d'emprunt de vos revenus fonciers, en prenant la précaution d'adapter son échéancier à la variabilité des revenus financiers de la SCPI qui ne sont pas garantis.

En contrepartie, l'effet de levier procuré par le financement à crédit peut engendrer un risque de moins-value plus important en cas de baisse de la valeur de la part au terme du crédit, et une opportunité de plus-value supérieure en cas de hausse de celle-ci.

La SCPI Pierre Avenir en bref

Une SCPI est une propriété collective de biens immobiliers dont les associés détiennent des parts en vue d'en percevoir les revenus à intervalle régulier, sur décision de l'Assemblée Générale.

La SCPI Pierre Avenir est une SCPI à capital fixe. De nouvelles parts sont émises en contrepartie des sommes collectées jusqu'à atteindre le montant du capital statuaire maximum ou jusqu'à la date de fin de la période de souscription fixée au 31 décembre 2009.

Clôture de la souscription :	31 décembre 2009
Minimum de souscription :	10 parts
Prix de souscription :	1 000 euros
dont valeur nominale :	905 euros
dont prime d'émission :	95 euros (égale à la commission de souscription)
Forme des parts :	nominative
Objet social :	acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
Politique d'investissement :	logements acquis essentiellement en l'état futur d'achèvement dans des zones à fort potentiel locatif, majoritairement en zones A et B1, sélectionnés en privilégiant les principaux critères en matière d'investissement responsable et durable
Commission de souscription :	95 euros TTC par part (correspondant à un taux de 7,94 % HT du prix de souscription prime d'émission incluse, soit 9,50 % TTC au taux en vigueur au 1er janvier 2009).
Commission de gestion :	10 % HT maximum (soit 11,96 % TTC au taux en vigueur au 1er janvier 2009) assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés et les produits financiers nets
Commission de cession :	commission due par l'acheteur en cas de cession et de mutation de parts sur le marché secondaire, égale à un taux fixé par l'Assemblée Générale. L'Assemblée Générale constitutive du 6 mai 2009 a fixé cette commission à 4 % HT maximum (soit 4,784 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2009) de la somme revenant au vendeur.
Mise en jouissance des parts :	fixée au 1er jour du mois suivant la date de souscription
Distribution des revenus :	trimestrielle (février, mai, août et novembre), sous réserve de la décision de l'Assemblée Générale



BNP Paribas Real Estate Investment Management (BNP Paribas REIM) est présente depuis plus de trente ans sur le marché des fonds immobiliers et a développé une expertise dans ce domaine :

- une spécialisation dans le montage juridique et financier de ces produits,
- un savoir-faire dans tous les métiers nécessaires à leur gestion,
- une offre s'enrichissant régulièrement de produits innovants.

Avec des actifs sous gestion de plus de 2 milliards d'euros à fin 2008, BNP Paribas REIM se situe parmi les premiers gérants de fonds immobiliers réglementés en France en termes d'actifs sous gestion, gérant une gamme complète de SCPI.

La Note d'information de la SCPI Pierre Avenir a reçu le visa SCPI n° 09-07 délivré par l'AMF le 15 mai 2009.

La Note d'information est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription, avec le dossier de souscription et le dernier bulletin trimestriel disponible. Elle est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr.

La Notice prévue à l'article L.422-8 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 27 mai 2009.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter votre Conseiller.

BNP Paribas Real Estate Investment Management, la société de gestion
SA au capital de 300 000 euros.

Siège social : 33, rue du Quatre-Septembre - 75002 Paris
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Paris

BNP Paribas REIM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (agrément GP-07000031 du 1^{er} juillet 2007).

BNP Paribas SA au capital de 2 465 512 758 euros – siège social : 16 boulevard des Italiens – 75009 PARIS – immatriculée sous le numéro 662 042 449 RCS PARIS
identifiant CE FR 76662042449 – ORIAS n°07 022 735

Document non contractuel. Réf. PV12391 - Juin 2009