Pierre Avenir 3

Société Civile de Placement Immobilier



Diversifiez votre patrimoine en investissant indirectement dans l'immobilier résidentiel locatif labellisé « Bâtiment Basse Consommation énergétique »⁽¹⁾...

Investir indirectement dans l'immobilier résidentiel locatif...

La SCPI **Pierre Avenir 3** vous permet d'accéder à une diversité de logements, en matière de typologie et de localisation. Vous profitez ainsi d'une mutualisation du risque locatif avec un montant d'investissement adapté à votre objectif patrimonial.

L'objectif de la SCPI **Pierre Avenir 3** est de constituer un patrimoine immobilier locatif présentant un potentiel de valorisation sur le long terme. Pour y parvenir, elle prévoit d'investir dans des appartements de conception moderne, bien situés et adaptés pour répondre à la demande locative. Ces atouts visant à favoriser leur location comme leur vente à terme auront comme contrepartie un rendement faible.

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

A « haute performance énergétique », labellisé BBC⁽¹⁾...

Les logements, essentiellement acquis en l'état futur d'achèvement, répondront aux nouvelles exigences du label « Bâtiment Basse Consommation énergétique » pour les consommations concernant le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la climatisation, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage et de ventilation (selon la norme technique RT 2005).

Au travers de parts de SCPI...

BNP Paribas REIM étudiera différents biens immobiliers pour sélectionner ceux ayant un potentiel tant de valorisation que d'attrait pour les locataires.

En contrepartie d'une commission de gestion annuelle de 11,96 % TTC maximum, BNP Paribas REIM assurera la gestion locative des logements et veillera à les adapter régulièrement à l'usage de leurs occupants.

Avec des revenus potentiels générés par les loyers perçus

La perception des loyers, soumis à un plafonnement légal et variables en fonction des conditions de location, permettra à la SCPI **Pierre Avenir 3** de distribuer des revenus trimestriels. Ces revenus seront versés sous forme d'acomptes sur le revenu distribué annuellement, dont le montant sera validé en Assemblée Générale.

La distribution de revenus fonciers intervient après constitution du patrimoine de la SCPI, livraison et location des logements acquis, soit au plus tôt en 2013. Les fonds en attente d'investissement ainsi que la trésorerie de la Société sont placés en produits monétaires.

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 le niveau des loyers et le taux de vacance.

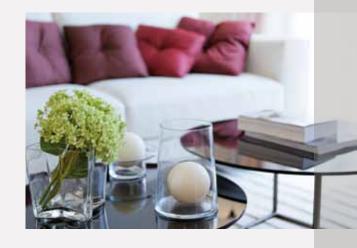
Vous recevrez une information détaillée sur l'évolution de votre investissement tous les trimestres ainsi qu'un bilan annuel de la SCPI.

La fiscalité

(en l'état de la réglementation applicable aux personnes physiques résidentes fiscales françaises au 1er janvier 2011)

Ales 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 : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 12,3 %, soit un taux global de 31,3 % (taux en vigueur au 1er janvier 2011). Un abattement de 10 % par année de détention est pratiqué au-delà de la cinquième année, avec une exonération totale de l'impôt sur le revenu au-delà de la quinzième année.





... et profitez d'une réduction de vos impôts avec effet immédiat, sous réserve de conserver vos parts, présentant un risque en capital, pendant une durée estimée de 13 à 15 ans.

Les avantages du dispositif fiscal Scellier BBC

La SCPI **Pierre Avenir 3** a prévu d'investir dans des logements certifiés BBC⁽¹⁾ pour vous permettre de bénéficier d'une réduction de votre impôt sur le revenu de 22 % de votre investissement (frais de souscription inclus), au lieu de 13 % pour le Scellier non BBC, répartie par parts égales sur 9 années.

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 acquis par la SCPI.

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 acquis par la SCPI, soit une durée de conservation estimée à 13 ans. En cas de vente avant terme, la loi prévoit la reprise des réductions d'impôt imputées.

Il est de plus rappelé que les parts acquises sur le marché secondaire ne bénéficient pas de cet avantage fiscal.

En l'absence probable de marché secondaire, les possibilités de vente des parts devraient être réduites, sauf à des prix décotés. De ce fait, les associés ne devraient recevoir le montant du capital leur revenant qu'à l'issue d'une période d'environ 15 ans.

Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle, il est susceptible d'être modifié ultérieurement.

La possibilité de compléter l'acquisition en direct d'un bien immobilier, dans la limite du plafond annuel de 300 000 euros

En complément d'un investissement immobilier réalisé en direct dans le cadre du dispositif Scellier, la souscription de parts de la SCPI **Pierre Avenir 3** peut vous permettre d'augmenter le montant de votre réduction d'impôt possible dès 2011, sous réserve toutefois de respecter le montant maximal d'investissement ouvrant droit à l'avantage fiscal prévu par le dispositif.

Ces investissements sont pris en compte pour le calcul du plafonnement des niches fiscales.

La répartition des actifs à terme

Au terme de l'engagement de location pris par la SCPI, une Assemblée Générale sera réunie pour décider du calendrier de la liquidation du patrimoine et au plus tard un an avant la date d'expiration statutaire de la société fixée dans 15 ans.

Le produit de la vente, qui ramené par part pourra être inférieur au prix de souscription, sera réparti entre les associés.



Le financement (2)

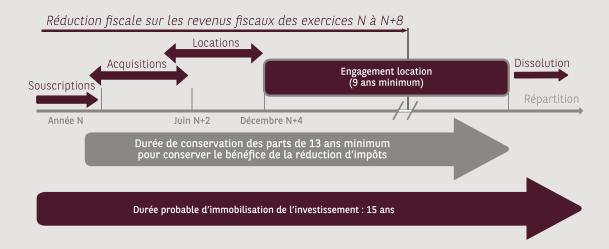
En fonction du montant de votre investissement, de votre situation patrimoniale et de votre horizon de placement, votre Conseiller peut vous proposer un crédit pour financer la souscription de vos parts et vous faire profiter de ses avantages sur le plan fiscal en optimisant le rendement par la déduction des intérêts d'emprunt de vos revenus fonciers, selon les dispositions en vigueur au 1^{er} janvier 2011.

Votre attention est attirée sur le risque associé à un financement. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, vos parts de SCPI seraient vendues pouvant entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. A terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, vous devrez payer la différence.

(1) Bâtiment Basse Consommation énergétique (selon la norme technique RT 2005), label officiel créé par l'Arrêté du 8 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « Haute performance énergétique » prévu à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation, qui définit les exigences réglementaires du label BBC, lequel est repris par le Grenelle de l'environnement comme étant l'objectif 2012 pour les bâtiments neufs. Un référentiel est établi par l'association française Effinergie. Il fixe une exigence énergétique de 50 kWhEP/m²SHON/an (kWhEP = kWh d'énergie primaire). Cette exigence est corrigée par un coefficient de rigueur climatique, fonction de la zone climatique. Ce coefficient est augmenté de 0,1 si l'altitude du bâtiment est comprise entre 400 et 800 mètres, et de 0,2 si l'altitude du bâtiment est supérieure à 800 mètres. Les valeurs de l'exigence peuvent ainsi varier, selon la zone et l'altitude, de 40 à 75 kWhep/m²SHON/an. Les consommations prises en compte dans le calcul concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire (ECS), la climatisation, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage et de ventilation. La surface prise en compte est la surface hors œuvre nette (SHON).

(2) sous réserve d'acceptation de votre dossier de crédit par votre établissement financier de crédit par votre de des de crédit par votre de des de crédit par votre de de crédit par votre de credit par v

Le calendrier prévisionnel de la SCPI



LA SCPI PIERRE AVENIR 3 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 3 est une SCPI à capital fixe. De nouvelles parts sont émises en contrepartie des sommes collectées jusqu'à décembre 2011

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Clôture de la souscription : 31 décembre 2011, sauf en cas de clôture anticipée. En cas de financement à crédit de la

souscription des parts, les fonds doivent être reçus au plus tard le 26 décembre 2011 à

Minimum de souscription: 10 parts, soit 10 000 euros

Prix de souscription : 1 000 euros 905 euros

dont valeur nominale:

dont prime d'émission : 95 euros (égale à la commission de souscription)

Forme des parts:

Objet social:

Politique d'investissement : logements acquis essentiellement en l'état futur d'achèvement majoritairement en zones A,

95 euros TTC par part, correspondant à un taux de 7,94 % HT du prix de souscription, prime **Commission de souscription :**

d'émission incluse (soit 9,50 % TTC au taux en vigueur au 1er janvier 2011)

Commission de gestion : maximum 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (soit

Commission de cession: commission due par l'acheteur en cas de cession de parts sur le marché secondaire des

parts, égale à un taux fixé par l'Assemblée Générale. L'Assemblée Générale constitutive

vendeur (soit 4,784 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2011)

fixée au 1er jour du mois suivant la date de souscription Mise en jouissance des parts :

Distribution potentielle de revenus : selon une périodicité trimestrielle (février, mai, août et novembre) soumise à l'approbation

de l'Assemblée Générale

Durée de vie statutaire : 15 ans



AVERTISSEMENT

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

- → votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux, destinés aux investisseurs personnes physiques résidents fiscaux français, exposés au chapitre IV Fonctionnement de la Société, 5) Régime Fiscal, de la note d'information. Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice du dispositif fiscal;
- ▶ 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. Un plafonnement global de la somme des avantages fiscaux pouvant être obtenus en matière d'impôt sur le revenu est en place depuis le 1^{er} janvier 2010;
- ▶ 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; la durée de détention des parts correspondant est estimée à 13 ans à compter de la date de souscription, sachant, qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son investissement qu'à partir de la dissolution de la Société, soit dans un délai de 15 ans au total;
- ↗ le capital investi n'est pas garanti ;
- A la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut pas être transmis à un tiers à ce jour, si bien que les possibilités de vente des parts 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 revenus qui vous seront versés par la SCPI. Le versement de revenus 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 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, g) 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'une fois tous les actifs répartis à terme et non sur la seule réduction d'impôt.

Conformément aux dispositions légales et règlementaires, les associés sont informés que l'Assemblée Générale constitutive du 23 février 2011 a rejeté la possibilité de transformer la SCPI en OPCI pour des raisons fiscales.

BNP Paribas Real Estate Investment Management, société de gestion de portefeuille, est présente depuis près de 40 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 plus de 3,7 milliards d'euros d'actifs sous gestion à fin 2010, BNP Paribas REIM se situe parmi les premières sociétés de gestion de fonds immobiliers réglementés en France en termes d'actifs gérés.

La Note d'information de **Pierre Avenir 3** a reçu le visa SCPI n°11-05 délivré par l'AMF en date du 16 mars 2011.

Elle 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 30 mars 2011.

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.



www.bnpparibas.net

BNP Paribas Real Estate Investment Management, la société de gestion SA au capital de 4 309 200 euros Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre BNP Paribas REIM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (Agrément GP-07000031 du 1er juillet 2007).

BNP Paribas

SA au capital de 2 397 320 312 euros

Siège social : 16 boulevard des Italiens 75009 Paris

Immatriculée sous le N° 662 042 449 RCS Paris
Identifiant CE FR 76662042449 - ORIAS n°07 022 735

Document non contractuel Réf. PV14348 - mars 2013