

DIVERSIFICATION IMMOBILIÈRE

## PREMELY Habitat 2

*SCPI de type "Scellier"*



*Souscription ouverte  
jusqu'au 20 décembre 2010*





## AVERTISSEMENT

Votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés dans l'encadré intitulé "Le dispositif fiscal Scellier" 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 2008-1443 du 30 décembre 2008 dit « Scellier » visé au Code général des Impôts à l'article 199 septvicies-VIII modifié par l'article 39 de la Loi de finances rectificative pour 2009 N°2009-1674 du 30 décembre 2009.

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

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement, de votre situation fiscale aujourd'hui et à moyen terme 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 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 ;
- 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 hormis à son conjoint en cas de décès du souscripteur, 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, il est décidé par l'Assemblée Générale 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 des actifs ;
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. 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 de l'ensemble des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

*La note d'information de PREMELY Habitat 2 doit être remise préalablement à toute souscription. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n° 10-03 du 23/02/2010.*



## PREMELY Habitat 2 : tout le dispositif « Scellier » dans une SCPI

### **Avec la SCPI PREMELY Habitat 2, à la fois :**

- ▶ **vous investissez, de façon indirecte, dans de l'immobilier résidentiel locatif neuf,**
- ▶ **et ce placement d'une durée de 13 ans minimum vous permet de bénéficier du taux de réduction des impôts sur le revenu le plus intéressant du dispositif « Scellier », applicable sur les souscriptions de parts réalisées en 2010.**

- **Un accès souple et abordable** : une souscription minimale de 5 parts soit 10 000 euros suffisent pour devenir investisseur immobilier.
- **Sans les préoccupations habituelles** liées à l'investissement en direct (recherche et choix des biens, formalités de réalisation d'une transaction immobilière, attente de la livraison et réception des biens construits, recherche et gestion des locataires, encaissement des loyers et revente finale des biens...).
- **En toute tranquillité**, puisqu'en contrepartie d'une commission annuelle de gestion maximum de 11,96 % TTC des loyers et produits financiers de la SCPI, la recherche et la sélection des biens, les investissements, la gestion immobilière, la gestion locative, et aussi la préparation à la revente des biens à terme sont assurés par la société de gestion. Cette commission est directement imputée au niveau de la SCPI.

### **Parce qu'une SCPI génère des revenus fonciers, la SCPI PREMELY Habitat 2 peut devenir un outil d'optimisation de 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.**

A la date de lancement de la SCPI, comptes tenus des délais de livraison puis de location des immeubles, la société de gestion estime que les premiers dividendes potentiels pourraient être versés au titre de l'année 2012, après réception des premiers revenus locatifs.

Si vous souhaitez avoir recours au crédit pour acheter vos parts de SCPI, seul votre Conseiller habituel en agence peut structurer votre besoin de financement et ses modalités en fonction de votre situation patrimoniale personnelle et vous alerter sur les risques encourus. 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.

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.



## Le dispositif fiscal « Scellier » *(selon la réglementation fiscale en vigueur au 01/01/2010)*

- Réduction directe des impôts sur le revenu de 25 % du montant d'investissement réalisé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2010, dans de l'immobilier locatif neuf non meublé à usage d'habitation principale, 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, période de location minimale contractuelle, soit 8 333 euros maximum d'économie d'impôt par an pour un investissement de 300 000 euros.
- Dispositif cumulable avec les dispositifs fiscaux actuellement en vigueur, dans la limite annuelle de réductions d'impôts fixées à 20 000 euros + 8 % du revenu imposable, conformément à l'article 200-O-A du Code général des Impôts.
- Attention, suite aux modifications apportées par la Loi de finances rectificative 2009, les taux de réduction d'impôt passeront à 15 % pour les souscriptions réalisées en 2011 et 10 % pour les souscriptions réalisées en 2012 (ces taux pouvant cependant être majorés de dix points lorsque la société de gestion investira dans un logement neuf dont le niveau de performance énergétique globale est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur).

### **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 domiciliés 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, soit environ pendant 13 ans à compter de la fin de la période de souscription de la SCPI, 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.

# Professionalisez votre investissement immobilier

## ■ Une diversification des risques

Avec la SCPI PREMELY Habitat 2, vous accédez à un portefeuille de biens immobiliers diversifié, de par le nombre et la nature des biens, la diversité des régions et villes dans lesquelles les investissements sont réalisés, le choix même des quartiers sélectionnés au sein des villes et le nombre de locataires permettant de répartir le risque locatif.

## ■ Un investissement immobilier piloté par des professionnels

Avec PREMELY Habitat 2, l'ensemble du processus de sélection, d'investissement, la gestion immobilière, la gestion locative et, au terme de la SCPI, la revente des lots, se fait 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 plus de 30 ans d'expérience sur le marché français.

## Un suivi régulier

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](http://www.amundi-immobilier.com)

Vous serez convié à participer aux Assemblées Générales de la SCPI en tant qu'associé afin de décider et valider les grandes orientations de la SCPI.

# OPTEZ pour une SCPI qui privilégie la sélectivité des biens immobiliers

## ■ La sélection, le parti pris de la gestion

En choisissant la SCPI PREMELY Habitat 2, 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 et B1, selon le zonage établi par le décret du 29/04/2009, 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.

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, ce qui devrait contribuer à optimiser les performances globales de la SCPI pour ses détenteurs de parts. Il est toutefois rappelé que ni le rendement ni le capital de la SCPI ne sont garantis et 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 détaillé financier, technique et juridique de tout projet avant son acquisition.

### Points importants sur les dividendes

- La SCPI PREMELY Habitat 2 prévoit dans ses statuts la possibilité de distribuer des revenus trimestriels principalement basés sur les loyers encaissés. Ces revenus ne sont toutefois pas garantis et automatiques, puisqu'ils dépendent des résultats annuels de la SCPI. Les décisions de distribution de dividendes seront prises en Assemblée Générale des associés.
- A la date de lancement de PREMELY Habitat 2, les simulations financières réalisées sur le compte de résultat de la SCPI font apparaître que des premiers dividendes pourraient être versés au titre de l'année 2012, après la perception des premiers revenus locatifs.
- Le détenteur de parts est fiscalisé par transparence sur sa quote-part de revenus (financiers et fonciers) de la SCPI.



## PREMELY Habitat 2

### Caractéristiques

<b>Dispositif fiscal de référence</b>	Dispositif « Scellier » hors logements sociaux
<b>Durée de vie statutaire de la SCPI</b>	15 ans maximum
<b>Prix de la part</b>	2 000 euros
<b>Minimum de souscription</b>	5 parts, soit 10 000 euros
<b>Frais de souscription</b>	8,392 % TTC du prix de la souscription
<b>Frais de gestion</b>	11,96 % TTC maximum des recettes locatives HT des loyers et des produits financiers nets
<b>Durée de détention minimale</b>	Conservation des parts jusqu'à ce que l'ensemble des logements ait été loué pendant 9 ans, soit environ pendant 13 ans pour tenir compte des périodes de recherche d'investissements, de construction et de mise en location. Dans le cas contraire, perte des avantages fiscaux accordés par la loi.
<b>Liquidité</b>	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.
<b>Délai de jouissance des parts</b>	1 <sup>er</sup> jour du mois suivant la date de souscription
<b>Versement des dividendes</b>	Trimestriel 1 <sup>ers</sup> dividendes versés prévus au titre de l'année 2012



## Le cycle de vie de la SCPI

Calendrier estimé	2010-2012	2012-2014	2014-2023	2024-2025
Etapes	Collecte et investissement des capitaux	Livraison des actifs et mise en location	Gestion locative des immeubles	Liquidation de la SCPI
Revenus de la SCPI	Revenus financiers issus du placement des fonds collectés et investis dans des certificats de dépôts négociables.	Les revenus financiers baissent au profit des revenus locatifs au fur et à mesure de la location des appartements.		Les revenus locatifs baissent au fur et à mesure des ventes d'appartements qui génèrent en contrepartie des revenus immobiliers.
Impacts pour les détenteurs de parts	Les dividendes versés à l'associé ne sont pas fiscalisés. L'associé est en revanche imposé sur sa quote-part de revenu (financier et/ou locatif) réalisés au niveau de la SCPI (translucidité fiscale). Revenus financiers fiscalisés dans la catégorie des revenus capitaux mobiliers.	Les dividendes versés à l'associé ne sont pas fiscalisés. L'associé est en revanche imposé sur sa quote-part de revenu (financier et/ou locatif) réalisés au niveau de la SCPI (translucidité fiscale). Revenus locatifs fiscalisés dans la catégorie des revenus fonciers. Revenus financiers fiscalisés dans la catégorie des revenus capitaux mobiliers.		Perception des comptes de liquidation. Plus-values éventuelles fiscalisées dans la catégorie des plus-values foncières.



La note d'information de PREMELY Habitat 2 doit être remise préalablement à toute souscription. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°10-03 du 23/02/2010. 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](http://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 12/03/2010.

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 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.

Rédigé en janvier 2010 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.