

SCPI PIERVAL

FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « SCELLIER » « label BBC » donnant droit à une réduction d'impôt majorée en raison d'investissement effectué en biens immobiliers bénéficiant du label BBC (Bâtiment basse consommation énergétique) vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

Votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe B de l'introduction POLITIQUE D'INVESTISSEMENT et au chapitre IV paragraphe D, REGIME FISCAL SCELLIER, de la note d'information de la SCPI PIERVAL.

SCPI de type « SCELLIER » « label BBC » donnant droit à une réduction d'impôt majorée en contrepartie d'une durée de blocage des parts de 13 ans et d'un risque de perte en capital

Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale. A compter de l'imposition des revenus 2012, le total des avantages fiscaux issus de l'application des dispositions de l'article 200-0 A du code général des impôts ne peut pas procurer au contribuable fiscalement domicilié en France, une réduction du montant de l'impôt dû supérieure à la somme d'un montant de 18 000 € et d'un montant égal à 4% du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

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 durée d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location des derniers immeubles acquis par la SCPI. Le délai de détention des parts est donc 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, 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 potentiels 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 et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi).
- Du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au chapitre V LA SOCIETE – DENOMINATION, FORME, OBJET SOCIAL, DUREE, paragraphe A de la note d'information). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.
- Cet investissement comporte un risque en perte de capital.

Ainsi la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt. Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Information sur les OPCI

Créés par l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005, les Organismes de Placement Collectif en Immobilier sont effectifs depuis le 18 avril 2007, date d'homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») relatives aux OPCI, parues au Journal Officiel du 15 mai 2007.

Les OPCI ont pour objet l'investissement direct ou indirect dans des immeubles en vue de leur location et accessoirement la gestion d'instruments financiers. Ils pourront prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI) dont les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers - même régime que ceux des SCPI -, soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPI-CAV) dont les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers.

Conformément à l'article L.214-84-2 du Code Monétaire et Financier, les SCPI doivent tenir, avant le 15 mai 2012, une assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier.

Compte tenu des spécificités fiscales inhérentes au dispositif « SCPI SCELLIER » « label BBC » et du risque de remise en cause des réductions d'impôt obtenues par les porteurs de parts en cas de transformation, l'Assemblée Constitutive du 20 juillet 2010 a écarté la transformation de la SCPI en OPCI.