SCPI

DÉFICIT FONCIER

PIERRE CAPITALISATION

Inter Gestion
REIM

SCPI
DÉFICIT FONCIER
par Inter Gestion

L'INVESTISSEMENT

PIERRE CAPITALISATION

FISCALITÉ ET RENDEMENT POTENTIEL

65%
de déficit foncier

Accessible dès
10000€

Pendant la période précédant la mise en location des immeubles, le porteur de parts trouvera son intérêt dans la déduction fiscale du déficit foncier généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration des immeubles conformément au régime d'imposition de droit commun des revenus fonciers.

La politique foncière mise en œuvre par la société devra lui permettre d'atteindre un volume de travaux de l'ordre de 40% à 50% du prix de revient des investissements.
Au fur et à mesure de la réhabilitation progressive des immeubles, les logements mis en location généreront des loyers.

La SCPI ne prévoit pas d'engager une politique de distribution de dividendes mais d'affecter les produits locatifs à la mise en œuvre d'un ou plusieurs emprunts qui permettront d'augmenter sa capacité d'investissement et corrélativement le montant des travaux de rénovation déductibles.

La capacité d'endettement de la SCPI ne pourra excéder la limite de 50% des fonds souscrits.

Sur la base des taux longs actuels et avec des modalités de remboursement du capital in fine, le recours à l'emprunt permettrait de relever le niveau moyen de déficit foncier qui pourrait atteindre 65% des fonds collectés.

L'économie d'impôt sur le revenu ainsi réalisée sera d'autant plus importante que leur taux marginal d'imposition sera élevé.

Elle n'entre pas dans le champ d'application du dispositif dit du « plafonnement des niches fiscales » prévu à l'article 200-0A du Code Général des Impôts.

- Pour un souscripteur dont les revenus sont composés de revenus fonciers et dont le revenu imposable se trouve placé dans la tranche marginale d'imposition de 45% pour un montant au moins égal à la quote-part de déficit foncier qui lui est distribuée chaque année par PIERRE CAPITALISATION, le montant de l'économie d'impôt réalisée, en tenant compte des prélèvements sociaux, devrait représenter :

40,43% du montant de la souscription = 65% x (45% + 17,2%).

- Pour un souscripteur qui ne dispose pas de revenus fonciers et dont le revenu imposable se trouve placé dans la tranche marginale d'imposition à 45%, le montant de l'économie d'impôt réalisée devrait représenter :

29,2% du montant de la souscription = 65% x (45%).

Lors de la liquidation du patrimoine de la société, les plus-values potentielles seront, en l'état actuel de la législation, le cas échéant, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Les prix d'acquisition des immeubles à rénover pouvant être faibles compte tenu des travaux à entreprendre, l'impôt et les cotisations sur les plus-values seraient d'autant plus importants que le prix d'acquisition des immeubles à rénover serait faible et que leur durée de détention serait courte.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de PIERRE CAPITALISATION est fondée sur l'acquisition, la rénovation et la gestion d'immeubles ou parties d'immeubles anciens résidentiels pouvant disposer de locaux d'activités et de parkings.

Sélectionnés pour leur potentiel de valorisation important, les immeubles seront principalement recherchés dans les centres urbains des grandes métropoles françaises les plus dynamiques.

Le montant des travaux de rénovation devra représenter une fraction significative du prix de revient immobilisé de l'ensemble des immeubles.

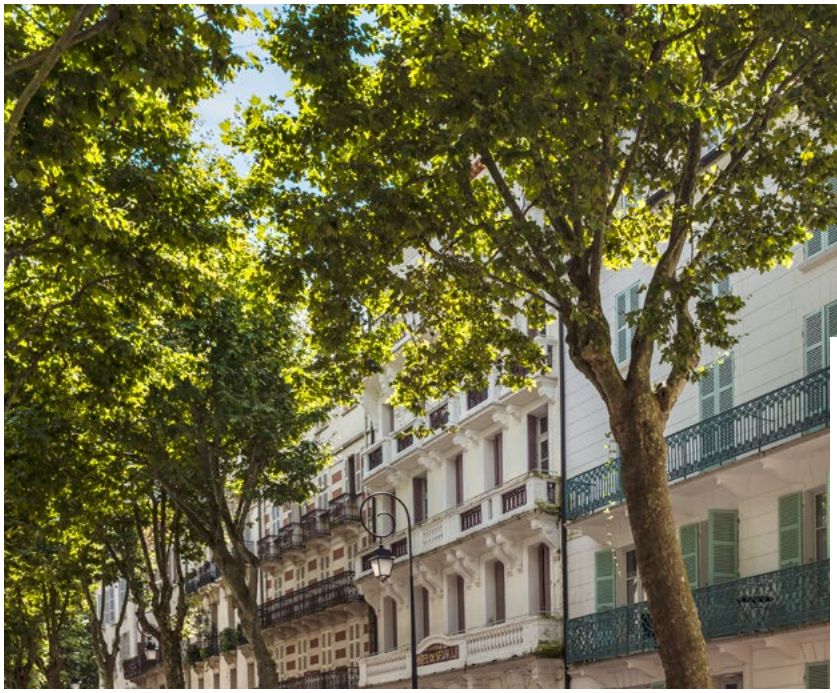
PIERRE CAPITALISATION procédera à la rénovation des biens et immeubles au fur et à mesure de leur acquisition et répartira entre ses associés le résultat net foncier de son activité.

La Société de Gestion s'engage à identifier un large panel de projets d'opérations de restauration immobilière conformes à l'objet social qui lui permettra de sélectionner les opérations les plus opportunes.

Inter Gestion s'engage auprès de WeForest pour le climat.

Hypothèses pour une souscription d'un montant de 10 000€	
Frais de souscription	1 100 €
Prix d'acquisition du foncier	4 450 €
Montant des travaux de restauration immobilière	4 450 €
Prix de revente de l'immeuble	8 900 €
Durée de détention	15 ans
Modalités de calcul	
Imposition au titre de l'IR (19%)	263 €
Imposition au titre des prélèvements sociaux (17,2%)	496 €
Montant de la taxe à payer en cas de plus-values de plus de 50 000 euros (6%)	83 €
Total de l'imposition au titre de la plus-value fiscale prélevée sur le prix de revente de l'immeuble	841 €

Ainsi, dans l'hypothèse d'une revente de l'immeuble à son prix de revient de 8 900 €, le montant total des droits (impôt sur le revenu et prélèvements sociaux) représenterait 7,58% du prix de souscription. Le cas échéant, la taxe sur les plus-values de plus de 50 000 € porterait ce montant à 8,41% (Cf. Détails dans la Note d'information et Statuts).

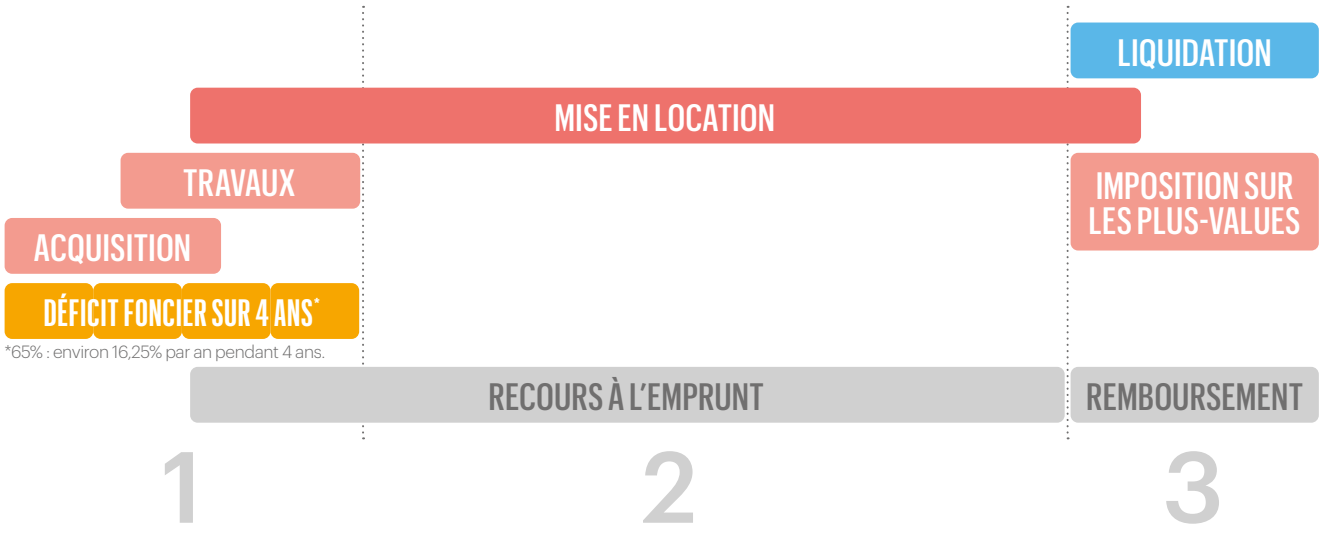


LOCALISATION

Les immeubles acquis se situeront principalement dans le périmètre du projet du Grand Paris et dans les centres urbains des grandes métropoles françaises les plus dynamiques.

Région parisienne et **grandes métropoles françaises**

CHRONOLOGIE EN 3 ÉTAPES



*65% : environ 16,25% par an pendant 4 ans.

Photos non contractuelles ne préjugeant pas des acquisitions futures.

SCPI
DÉFICIT FONCIER
par Inter Gestion

AVERTISSEMENTS

PIERRE CAPITALISATION

AVERTISSEMENTS

Recommandations aux souscripteurs

Vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier régie par ses statuts et par les dispositions des articles L.214-86 et suivants du Code Monétaire et Financier. Cette société a principalement pour objet l'acquisition, la rénovation et la gestion d'un patrimoine immobilier ancien à usage d'habitation. Sa gérance est assurée par une Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers. Les associés sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part de bénéfices correspondant à leurs droits dans la société ; leur quote-part dans les résultats déficitaires est déductible des revenus fonciers sans limitation et/ou du revenu global dans la limite de 10 700€.

Vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Il s'agit d'un placement à long terme. Les souscripteurs ne pourront retrouver la disposition des sommes investies qu'au terme d'une durée minimale de 15 ans. S'ils le jugent opportun, les associés pourront décider collectivement de proroger la durée de la société afin de recevoir en franchise d'impôt de plus-value leur quote-part de la valeur liquidative des immeubles.
- L'avantage fiscal attaché à ce placement concerne uniquement l'impôt sur le revenu et non l'impôt sur les sociétés. Le montant de cet avantage dépend de la nature des revenus et du taux marginal d'imposition du souscripteur. L'imputation sur le revenu global est subordonnée à la conservation des parts souscrites pendant une période minimum de trois ans jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du dernier déficit.
- La liquidité du placement est affectée par le régime fiscal qui lui est attaché. En effet, les déficits fonciers engendrés par la déduction des dépenses de rénovation au cours de la période précédant la mise en service des immeubles, ne pourront, en cas de transmission des parts après l'expiration de cette période, bénéficier au cessionnaire. La société ne garantit pas la revente des parts.
- La société n'a pas pour objectif de distribuer des dividendes après la rénovation des immeubles et mise en location des logements mais de recourir à l'endettement pour financer de nouveaux investissements. Sa capacité d'endettement sera déterminée en fonction du montant des loyers dans le respect de l'équilibre des produits et des charges.
- Sauf prorogation décidée collectivement par les associés, la société sera dissoute et mise en liquidation en 2032 au plus tard. La société ne garantit pas le montant de la quote-part de la valeur liquidative qui sera versée aux associés. Le placement comporte donc un risque de perte en capital dans le cas où les valeurs foncières évolueraient à la baisse.
- La législation actuelle a pour effet d'incorporer aux plus-values imposables potentielles réalisées lors de la liquidation de la société le montant des travaux de rénovation des immeubles dont la déduction a généré l'avantage fiscal mentionné ci-dessus (Cf. Note d'information et Statuts - RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS au paragraphe Plus-values - Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société). Les prix d'acquisition des immeubles formant le patrimoine des SCPI de type « déficit foncier » peuvent être faibles compte tenu des travaux à entreprendre. Or, l'impôt et les cotisations sur les plus-values seront d'autant plus importants que le prix d'acquisition des immeubles à rénover sera faible et que leur durée de détention sera courte.
- Le régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées (différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition de l'immeuble) ou du calcul et de l'imputation des déficits fonciers, est susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SCPI
DÉFICIT FONCIER
par Inter Gestion

CARACTÉRISTIQUES

PIERRE CAPITALISATION

Capital Social Statutaire	13 940 000 €.
Variabilité du capital	Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalité particulière est fixé à 13 940 000 euros. Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 02 novembre 2017
Fiscalité	Le Déficit Foncier permet à l'investisseur de déduire de ses revenus fonciers les dépenses de travaux de rénovation effectuées dans un ensemble immobilier destiné à un usage locatif, en contrepartie d'une imposition sur la plus-value potentiellement plus importante à l'échéance.
Patrimoine immobilier	Les acquisitions effectuées par la SCPI PIERRE CAPITALISATION se feront principalement dans les zones des centres urbains des grandes métropoles françaises les plus dynamiques (Ile-de-France et grandes agglomérations) sur des immeubles ou parties d'immeubles anciens résidentiels pouvant comporter des locaux commerciaux, professionnels ou à usage de stationnement.
Revenus fonciers potentiels	La SCPI ne prévoit pas d'engager une politique de distribution de dividendes mais d'affecter la trésorerie au remboursement d'un ou plusieurs emprunts de type «in fine» qui permettront d'augmenter sa capacité d'investissement et corrélativement le montant des travaux de rénovation déductibles.
Durée de la SCPI	15 ans à compter du jour de son immatriculation. Possibilité de dissolution anticipée ou de prorogation sur décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.
Prix de souscription	1000 € (nominal 820 € + prime d'émission 180 €).
Frais souscripteur	**Commission de souscription :** 11,00% TTI qui inclut : - 9,50% TTI de frais de collecte et 1,50% TTI de frais de recherche foncière.
Frais supportés par la SCPI	**Commission de gestion annuelle :** 12,00% TTI des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers. **Commission d'acquisition des actifs :** cette commission est assise sur le prix d'acquisition des immeubles et liquidée au taux de 2,40% TTI. **Commission de réalisation des travaux :** cette commission est assise sur le montant TTC des dépenses affectées à la réalisation des travaux et liquidée au taux de 4,20% TTI.
Limite de souscription	Minimum 10 parts ; pas de maximum.
Durée de détention des parts	Pour conserver l'avantage fiscal, les parts doivent être détenues pendant une période minimum de 3 ans à compter de la dernière année de déduction des déficits fonciers. Comme précisé dans « l'avertissement » de la Note d'information, du fait du manque de liquidité du placement, les investisseurs ne pourraient espérer récupérer leur argent qu'au terme d'une durée de 15 ans, sauf dissolution anticipée.
Gestion de la SCPI	INTER GESTION REIM SA, Société de gestion de portefeuille.
Diffusion des produits	INTER GESTION Diffusion.
Comment souscrire	Original du bulletin de souscription + Fiche connaissance client dûment complétés et signés • Copie recto-verso pièce d'identité • Justificatif de domicile de moins de 3 mois • Prélèvement SEPA complété et signé ou Virement ou Chèque à l'ordre de la SCPI • RIB **Le cas échéant :** Copie de l'offre de prêt • Renonciation du conjoint • Copie de la convention de PACS • Attestation d'origine des fonds et justificatifs • Fiche complémentaire pour les PPE* • Pour les personnes morales : extrait KBIS de moins de 3 mois et statuts certifiés conformes. *Personnes Politiquement Exposées.

Pierre Capitalisation
Société Civile de Placement Immobilier à Capital variable faisant offre au public de parts sociales. Les statuts, la note d'information, les derniers rapport annuel et bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion. La Note d'information a obtenue de l'AMF
le visa SCPI n° 17-40 du 10 octobre 2017.
La notice relative à la première augmentation de capital a été publiée au BALO du 27 octobre 2017.

Diffusion des produits
• Inter Gestion Diffusion
2 rue de la Paix - 75002 Paris

Inter Gestion
GROUPE

INTER GESTION REIM
2, Rue de la Paix • 75002 PARIS
Tél : 01 43 12 52 52
Fax : 01 43 12 52 53
www.inter-gestion.com

Société Anonyme au capital de 240 000 €
N° SIREN RCS PARIS 345 004 436
N° SIRET 345 004 436 00050 • Code APE 6420Z
Société de gestion de portefeuille
Agrement AMF N°SGP 12000008 du 29 Février 2012

Inter Gestion
REIM