

A low-angle, upward-looking photograph of a modern, multi-story residential building. The facade is characterized by a grid of balconies with glass railings and concrete overhangs. Each balcony is adorned with lush green plants, creating a vertical garden effect. The sky is visible through the glass panels and between the building's tiers.

SCPI
RÉSIDENTIEL
PINEL

**PATRIMOINE
HABITAT NEUF**



Inter Gestion
REIM

L'INVESTISSEMENT

PATRIMOINE HABITAT NEUF

SCPI
RÉSIDENTIEL
PINEL

par Inter Gestion

18%
de réduction
d'impôt

Jusqu'à
54000€

FISCALITÉ ET RENDEMENT POTENTIEL

A. Dispositions générales sur le dispositif Pinel

Le dispositif « PINEL » codifié par l'article 199 novovicies du code général des impôts, offre aux contribuables réalisant des investissements ou des souscriptions de parts de SCPI entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2021 et portant sur des logements neufs ou assimilés donnés en location nue à usage de résidence principale de bénéficier d'une réduction d'impôts calculée comme suit :

- 12% pour une durée de location ou de conservation des parts de 6 ans,
- 18% pour une durée de location ou de conservation des parts de 9 ans,

B. Réduction d'impôts sur le revenu

La durée d'engagement de location de 9 ans a été retenue pour donner aux associés le bénéfice d'une réduction d'impôt de 18% et leur permettre de projeter une durée globale d'investissement de 12 à 13 ans, intégrant la phase initiale de collecte des capitaux et de constitution et d'exploitation du patrimoine jusqu'à la liquidation et la revente des actifs.

La réduction d'impôts est calculée sur le montant total du prix de souscription, dans la limite globale de 300 000 € par an et prend effet à la souscription, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la mise en location des logements correspondants.

Son taux est fixé à 18% pour les souscriptions effectuées à compter de 2019, répartis sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

La réduction d'impôts répartie sur 9 ans s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de souscription puis sur l'impôt dû au titre des huit années suivantes comme défini ci-dessus.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pu être reportées sont définitivement perdues.

C. Revenus potentiels

Dans un premier temps, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives pendant la période nécessaire à la sélection et à la constitution du patrimoine de la société estimée à 36 mois. Pendant cette période la SCPI percevra essentiellement des revenus financiers potentiels faibles issus des placements de la trésorerie en attente d'investissement sur des supports sans risque. Dans un second temps, la SCPI commencera à percevoir des loyers à compter de la mise en location des premiers immeubles. Les conditions de mise en location et exploitation des immeubles seront contrôlées par la Société de gestion pour être conformes au régime fiscal défini par la loi Pinel.

Lorsque le résultat de la société le permettra, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale des associés, la SCPI pourra commencer à distribuer les dividendes qui pourraient atteindre leur potentiel maximum de distribution une fois la totalité des immeubles livrés et loués.





POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de PATRIMOINE HABITAT NEUF vise à constituer un patrimoine d'actifs résidentiels dans les secteurs qui, en se projetant sur le long terme, en particulier à l'époque de la liquidation de la SCPI et de la revente des logements, devraient présenter des conditions économiques comparables à celles qui prévalaient au moment de leur acquisition.

Les actifs seront principalement recherchés à Paris et en île de France, région qui bénéficie de l'attractivité de la capitale et de son potentiel économique, là où la demande locative est forte, et en cas d'opportunité : dans certaines grandes métropoles régionales (les zones éligibles au Pinel sont les zones A bis, A et B1).

Les immeubles répondront aux niveaux de performance énergétique et aux normes environnementales de la loi Pinel. Les logements bénéficieront des labels type BBC 2005 et RT 2012 pour le neuf et HPE

rénovation 2009 ou BBC rénovation 2009 pour l'ancien réhabilité.

PATRIMOINE HABITAT NEUF privilégie ainsi les perspectives de valorisation à long terme du patrimoine à la recherche immédiate d'un rendement locatif plus attractif. La Société de gestion identifiera un large panel de projets de rénovation immobilière conformes à l'objet social afin de sélectionner les opérations les plus opportunes.

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



| MONTANT DE SOUSCRIPTION | RÉDUCTION D'IMPÔT TOTALE ⁽¹⁾ | RÉDUCTION D'IMPÔT ANNUELLE PENDANT 9 ANS ⁽¹⁾ | % DE CONSOMMATION DU PLAFONNEMENT ANNUEL DES NICHES FISCALES (10 000 €) |
|-------------------------|---|---|---|
| 50 000 € | 9 000 € | 1 000 €/an | 10% |
| 150 000 € | 27 000 € | 3 000 €/an | 30% |
| 300 000 € | 54 000 €* ⁽¹⁾ | 6 000 €/an | 60% |

* Le montant maximum de souscription pour bénéficier de l'avantage fiscal est de 300 000 € et correspond à une réduction d'impôt totale de 54 000 €, soit 6 000 € par an pendant 9 ans. (1) Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement.





LOCALISATION

Les immeubles acquis se situeront principalement en zone A1 bis : dans le périmètre du projet du Grand Paris et dans les centres urbains des grandes métropoles française les plus dynamiques.



CHRONOLOGIE EN 3 ÉTAPES



*18% : 2% par an pendant 9 ans.

AVERTISSEMENTS

Recommandations aux souscripteurs

Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale et que le montant que vous allez investir dans la SCPI concorde avec votre situation patrimoniale et votre horizon d'investissement.

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « PINEL », vous devez tenir compte des éléments et risques spécifiques à un investissement immobilier.

Risque fiscal :

- Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre OBJECTIFS DE PERFORMANCE au paragraphe Réduction d'impôts sur le revenu de la présente note. En effet, la réduction d'impôts « PINEL », introduite par la loi de Finances pour 2015 et prorogée en 2017 pour 4 ans, codifiée par l'article 199 novovicies du Code général des impôts, s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas dans celui de l'impôt sur les sociétés) sous conditions. La réduction d'impôts entre dans le champ d'application du plafond global des niches fiscales limité par foyer fiscal à 10 000 euros par an.
- Il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la vie du produit ; le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client.
- L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'avantage fiscal lié à la souscription de parts de la SCPI pourrait être remis en cause dans l'hypothèse où les conditions prévues pour l'application du dispositif dit "Pinel" ne seraient pas respectées, telle que la conservation par les souscripteurs des parts souscrites pendant un délai d'au moins 9 ans à compter de la première mise en location du dernier logement acquis par la SCPI (en dehors des cas particuliers où il est admis qu'une telle cession n'entraîne pas la remise en cause de l'avantage fiscal, tel que mentionné au chapitre IV. "Fonctionnement de la société" au paragraphe "Régime Fiscal" Cas de remise en cause de la réduction d'impôt).

Risque de marché :

- Au-delà des avantages fiscaux décrits ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est en général fonction du risque du marché immobilier en termes de valeur du capital et de niveau de revenus.
- Le montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.
- Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas du marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- Les éventuels dividendes qui vous seraient versés dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers. Compte tenu de la période estimée à 36 mois à compter de l'ouverture de la période de

collecte, nécessaire à la sélection et à la constitution du patrimoine de la société, à la réalisation des travaux de construction et de rénovation des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles. Dès que le résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale des associés.

Risques liés à l'endettement du porteur :

- La souscription des parts de la SCPI peut se faire au moyen d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le dossier de souscription et préciser si les parts feront l'objet d'un nantissement au profit de l'établissement prêteur. En cas de défaillance, au titre du remboursement du prêt consenti et en raison du nantissement des parts, l'établissement prêteur pourra exiger la vente des parts entraînant la perte de l'avantage fiscal et une perte éventuelle en capital. Par ailleurs, l'attention étant portée sur le point que le remboursement des parts ne peut intervenir en un seul versement à terme. Si le rendement des parts financées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le capital emprunté ou en cas de baisse du prix lors de la revente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Risque de liquidité :

- La Société de gestion ne garantit pas la revente des parts. La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.
- Il s'agit d'un placement à long terme. Vous avez un double engagement : conserver vos parts pendant une durée minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; conserver vos parts pendant une durée de 9 ans après location du premier lot du dernier immeuble acquis. Le délai de détention des parts est estimé à long terme à compter de la date de souscription, sachant qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'au terme de la liquidation de la société.
- Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, le marché secondaire sera probablement inexistant.
- Enfin, et compte tenu de la structuration financière du produit, il n'est pas prévu de recours à l'emprunt.

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

Ainsi, la SCPI Pinel est un placement de long terme dont la rentabilité ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seules réductions d'impôts. Ce n'est qu'à l'issue, lors de la dissolution et de la vente des actifs immobiliers, que le bilan définitif pourra être établi.

CARACTÉRISTIQUES

PATRIMOINE HABITAT NEUF

SCPI RÉSIDENTIEL PINEL

par Inter Gestion

Capital Social Statutaire 23 520 000 €.

Fiscalité

Le dispositif de la Loi Pinel permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu calculée au taux de 18% du montant de sa souscription sur 9 ans, dans la limite de 300 000 € par an ; la fraction éventuellement non imputée est définitivement perdue.

Patrimoine immobilier

Les acquisitions et restaurations effectuées par la SCPI **Patrimoine Habitat Neuf** concerneront exclusivement des immeubles situés dans les zones éligibles au dispositif de la Loi Pinel, pouvant disposer de locaux commerciaux en pied d'immeuble.

Revenus fonciers potentiels

Si les résultats de la SCPI le permettent, la Société de gestion soumettra à l'approbation de l'assemblée générale des associés un plan de distribution de dividendes.

Durée de la SCPI

12 ans à compter du jour de son immatriculation.

Prix de souscription

1 000€ (nominal 840 € + prime d'émission 160€).

Frais souscripteur

Commission de souscription : 10,00% TTI qui inclut :
- 8,50% 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 3,50% TTI.

Limite de souscription

Minimum 10 parts. Pas de maximum.

Durée de la détention des parts

Les parts devront être conservées pendant une durée minimum de 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 mise en location, par la SCPI, du dernier des immeubles acquis au moyen de la souscription. Le délai de détention des parts est estimé à environ 12 ans à compter de la date de souscription.

Gestion de la SCPI

INTER GESTION REIM SA, Société de gestion de portefeuille.

Diffusion des produits

INTER GESTION DIFFUSION.

Comment souscrire

Dossier de souscription dûment complété et signé • 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.

Patrimoine Habitat Neuf

Société Civile de Placement Immobilier à Capital fixe faisant offre au public de parts sociales. Les statuts, la note d'information, le DICI, les derniers rapport annuel et bulletin semestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de gestion. La note d'information a obtenu de l'AMF le visa SCPI n° 19-26 du 8 novembre 2019. La notification de commercialisation a été délivrée le 15 novembre 2019.

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
Agrément AMF N°SGP 12000008 du 29 Février 2012



Inter Gestion
REIM