

PRODUIT FICHE

Principales Caractéristiques

SCPI à Capital Variable
 Prix de la Part : **8 000€**
 Minimum de parts : **2**
 Frais de souscription : 14,35% TTC
 (soit 1 148€/part)
 Frais de Gestion annuels : 9,57% TTC

Politique d'investissement

Pierre Investissement 7 privilégiera l'acquisition et la restauration d'immeubles situés dans un **secteur sauvegardé** ou dans un quartier ancien, dégradé, délimité, lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique.



La Rochelle

PIERRE INVESTISSEMENT 7

Fort de son expérience depuis plus de 20 ans dans le domaine de la réhabilitation immobilière, le Groupe Promogere, via sa filiale InterGestion (société de gestion de SCPI agréée AMF), a choisi de proposer une nouvelle SCPI Malraux permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt instantanée en contrepartie d'une durée de

blocage de 15 ans au total pour permettre la liquidation totale des actifs de la société.

Pierre Investissement 7, permet d'accéder à l'immobilier indirect haut de gamme à partir de 16 000€.

Il est rappelé qu'un investissement dans le cadre d'une SCPI fiscale s'entend sur le long terme, le capital n'est pas garanti.

Pierre Investissement 7

Réduction d'impôt immédiate (en contrepartie d'un risque en capital et d'une durée de blocage de 15 ans)

Accès à l'immobilier de caractère dès 16 000€

Aucun souci de gestion

Frais de gestion annuels : 9,57% TTC

Constitution du Patrimoine

La loi sur les secteurs sauvegardés a marqué les esprits. Elle reste la plus célèbre des mesures d'urbanisme prises en faveur du patrimoine.

La résurrection du Marais à Paris, la mise en valeur de Sarlat et la restauration du vieux Lyon sont toujours portées à l'actif d'André Malraux.

[source : www.culture.gouv.fr]



Auxerre

L'acquisition d'immeubles situés en secteur sauvegardé permettra à Pierre Investissement 7 d'investir dans des villes de caractère : Bordeaux, Lille, Nantes, Vannes, Lyon, Nancy, ...

Réduction d'impôt

23,4% de réduction d'impôt sur le montant total investi, en contrepartie d'un risque en capital et d'une durée de blocage de 15 ans, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la fin des travaux.

La réduction d'impôt de 36% (secteur sauvegardé) s'apprécie sur la part affectée aux travaux (minimum 65%). Cette assiette est plafonnée à 100 000€ de travaux par an.

Revenus locatifs potentiels

A l'issue de la période de réhabilitation et après décision de l'Assemblée Générale, les immeubles rénovés seront mis en location et généreront des revenus locatifs potentiels.



Lille

- Photos non contractuelles -

FACTEURS DE RISQUES

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

- Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 6 au § «Objectif de rentabilité» et page 20 au § «Régime fiscal des associés» de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale.
- Il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts 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 15 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit 15 ans. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 15 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société.

- 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 revente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seraient versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ;
- du montant du capital que vous percevrez soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession.

Le capital investi n'est pas garanti.

Les associés devront veiller à prendre en compte chaque année le plafonnement de 100 000 euros de base de calcul par foyer fiscal ainsi que la limite générale de réductions d'impôts fixée à 18 000 euros plus 6% du revenu imposable par contribuable et par an. Le souscripteur devra donc s'assurer avant toute souscription que ce produit correspond à sa situation fiscale.

La première distribution de revenus ne peut raisonnablement être envisagée qu'à compter du 1^{er} semestre 2014, à l'issue de la période consacrée à l'acquisition et la réhabilitation des immeubles.

Ainsi la rentabilité d'une SCPI «Malraux» 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 de la société, lors de la dissolution et de la vente des actifs immobiliers que le bilan définitif pourra être établi.

Préambule

Le produit SCPI est appelé à évoluer dans les prochaines années et les associés auront à se prononcer d'ici le 16 mai 2012 sur la transformation ou non de leur société en organisme de placement collectif immobilier dit O.P.C.I.

Les organismes de placement collectif immobilier peuvent prendre soit la forme de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable, soit de fonds de placement immobilier. Les OPCI ont l'obligation de placer une partie de leurs actifs en valeurs mobilières afin d'assurer la liquidité du produit. Ces deux véhicules d'investissement se distinguent par le régime fiscal applicable, la SPICAV étant soumise à la fiscalité des dividendes d'actions et le FPI à la fiscalité des revenus fonciers.

Cependant, les SCPI qui conserveront leur forme juridique pourront procéder à des augmentations de capital et poursuivre l'émission de parts nouvelles.

Principales caractéristiques de la SCPI

Capital Social Statutaire 25 600 000 Euros

Fiscalité SCPI Malraux

La loi Malraux permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt de 36% pour la réhabilitation d'immeubles situés en secteur sauvegardé. Cette réduction s'applique sur la part affectée au montant des travaux et est égale à 65% du montant de la souscription. Cette assiette «travaux» est plafonnée à 100 000€ / an.

Patrimoine immobilier

Acquisition et restauration d'immeubles situés en secteur sauvegardé.

Revenus Fonciers Potentiels

La première distribution de revenus ne peut raisonnablement être envisagée qu'à compter du 1^{er} semestre 2014, à l'issue de la période consacrée à l'acquisition et la réhabilitation des immeubles

Durée de la SCPI

15 ans

Prix de souscription

8 000€ (nominal 6 400€ + prime d'émission 1 600€)

Frais

Commission de souscription : 14,35% TTC (soit 1 148/part)
Commission de gestion annuelle : 9,57% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés

Limite de souscription

Minimum 2 parts pour la 1^{ère} souscription (pas de minimum ensuite)
Maximum 20 parts

Durée de conservation 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 15 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit 15 ans. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 15 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société.

Gestion de la SCPI

InterGestion SA, société de gestion

Commercialisation

InterGestion Diffusion

Procédure de souscription de parts de SCPI

Bulletin de souscription

Copie de la pièce d'identité de chaque souscripteur

Rib

Justificatif de domicile

Règlement à l'ordre de la SCPI

Fiche de connaissance client

Attestation d'origine des fonds (si souscription > à 60 000€)

Kbis de moins de 3 mois (si souscription personne morale)

Statuts de la Personne Morale

En 2010, InterGestion

250 millions d'€ d'Actifs sous gestion
11 SCPI
120 000 m² réalisés
2 600 associés

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Savoir Faire



Afin de maîtriser la restructuration des immeubles anciens, le Groupe a créé une société d'assistance à maîtrise d'ouvrage ad hoc, la SAS Actigere, composée de trois agences basées à Lyon (Sud), Valenciennes (Nord) et Saumur (Ouest), pour assurer un contrôle constant des opérations de réhabilitations.

Pour chaque programme de travaux, ACTIGERE assistera professionnellement la SCPI dans toutes les étapes techniques des projets et la sélection, le suivi et le contrôle des intervenants (architecte maître d'oeuvre, Architecte des Bâtiments de France, services d'urbanisme, bureaux de contrôle technique, entreprises de travaux).



INTERGESTION SA au capital de 240 000 €
Société de gestion de SCPI. Agrément AMF n°SCPI
95-09 du 14 Février 1995



INTERGESTION DIFFUSION distribue des solutions d'investissement pour le compte d'InterGestion et de tiers rigoureusement sélectionnées.

Les statuts, la note d'information, le rapport annuel et le bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion. La notice légale a été publiée au BALO du 15 Décembre 2010 et a obtenu le Visa n°10-44 de l'AMF.

2, rue de la Paix - 75002 PARIS - Téléphone : 01 43 12 52 52 -
www.inter-gestion.com