SOUSCRIPTION
2022

Garantie de bonne
Fin Financière & Fiscale
G3F

Loi Girardin

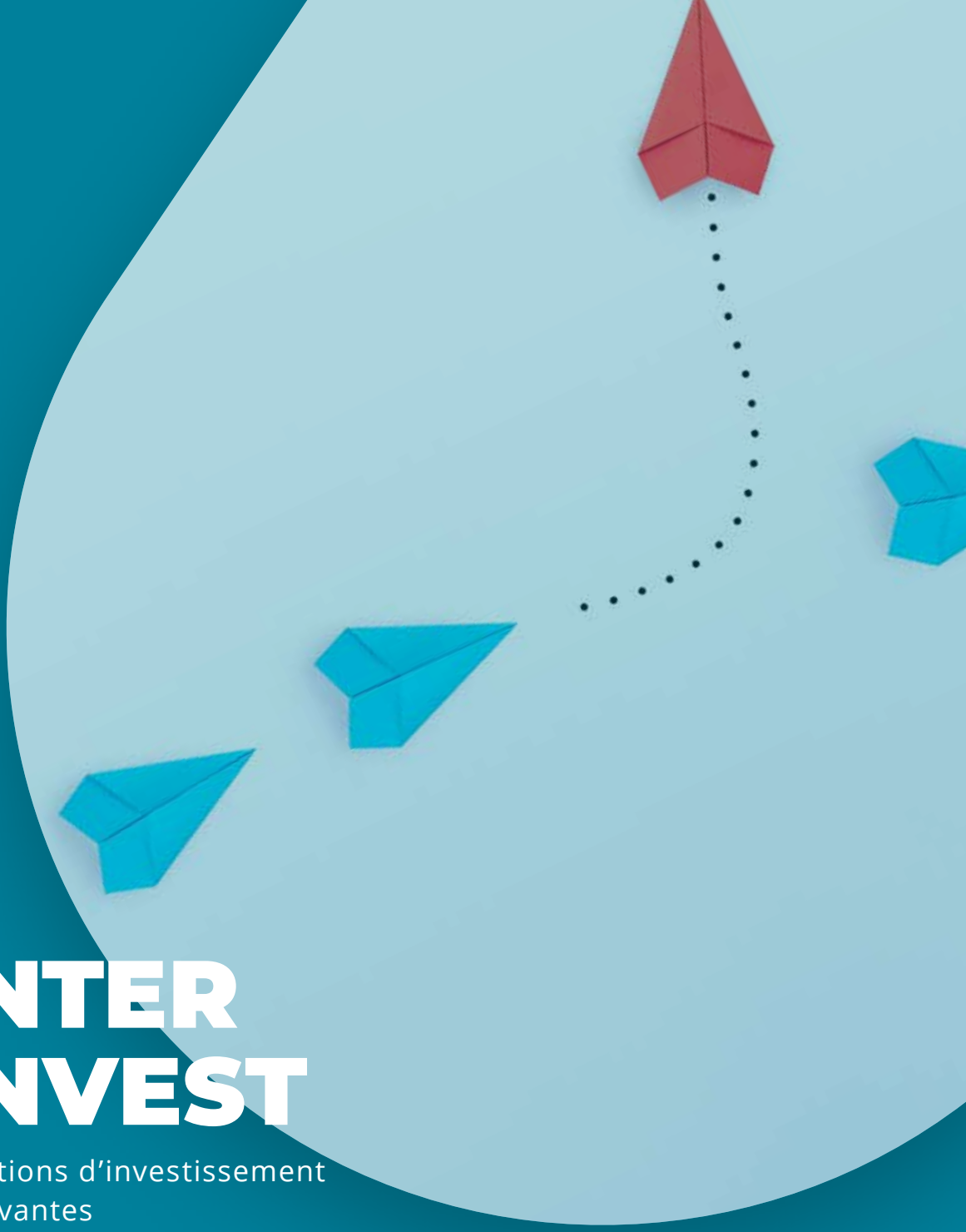
Solution de réduction d'impôt sécurisée

inter invest
entre nous, c'est Vous

Sommaire

3	Inter Invest, solutions d'investissement innovantes
6	Notre offre en Loi Girardin industriel & logement social
11	Investir avec Inter Invest
13	G3F, Garantie de bonne Fin Financière & Fiscale
15	Offre groupée - Loi Girardin industriel & gamme Inter Invest
22	Votre espace en ligne sur www.inter-invest.fr

Communication à caractère promotionnel



01

INTER INVEST

Solutions d'investissement innovantes

Depuis 1991, le Groupe Inter Invest est spécialisé dans la structuration, la distribution et la gestion de solutions d'investissement innovantes. Avec 3,5 milliards € d'actifs financés dont 1,9 milliards € sous gestion à fin 2021, Inter Invest vous propose de bénéficier d'une réduction d'impôt sécurisée dans le cadre de la loi Girardin industriel ou logement social.

Le Groupe Inter Invest

inter invest
entre nous, c'est Vous

Inter Invest est spécialisée dans la distribution des solutions d'investissement structurées par les sociétés du groupe. Par ailleurs, Inter Invest est agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR - Banque de France), en application des articles L.511-10 et L.532-1 du Code Monétaire et Financier (CMF), en qualité de société de financement en vue de financer des entités situées dans les DOM-COM dans le cadre de dispositifs fiscaux ad-hoc et d'entreprise d'investissement pour le service de placement garanti - Code Interbancaire (CIB) : 16758.

inter invest
outre-mer

Inter Invest Outre-Mer est spécialisée dans la structuration et la gestion des solutions d'investissement en loi Girardin.

Inter Invest Outre-Mer est inscrite sur la liste des compagnies financières holding conformément à l'article L.517-1 du CMF - Code Interbancaire (CIB) : 09861.

inter invest
capital

Inter Invest Capital est spécialisée dans la structuration et la gestion des produits de capital-investissement.

Inter Invest Capital est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP-15000006.

inter invest
immobilier

Inter Invest Immobilier est spécialisée dans la structuration d'opérations immobilières patrimoniales sur des emplacements premiums.

Inter Invest Immobilier dispose d'une carte de transaction immobilière délivrée par la préfecture sous le n° CPI 7501 2017 000 018 979.

Une maîtrise incomparable depuis 31 ans

Créé en 1991, le Groupe Inter Invest est un des pionniers sur le marché du financement Outre-mer en loi Girardin et s'appuie sur un savoir-faire sans équivalent sur le marché aussi bien pour le montage que pour la gestion et le suivi des opérations jusqu'à leur terme. Le Groupe Inter Invest accorde ainsi une place déterminante aux notions de maîtrise des processus, de contrôle sur place des opérations et de transparence totale du montage.

Implantations dans les DOM-COM

Le Groupe Inter Invest compte 79 salariés au siège social à Paris et 83 salariés dans ses 9 agences des DOM-COM au 31 décembre 2021.

Grâce à ses équipes présentes localement, le Groupe Inter Invest contrôle la régularité de votre investissement Girardin (éligibilité du locataire, réalité de l'investissement, prix et état neuf du matériel) et assure la gestion et le suivi des opérations pendant 5 ans.

Procédures sécurisées via un outil informatique de pointe

Notre équipe informatique développe depuis plus de 15 ans un outil qui sécurise toutes les procédures administratives et permet un niveau de transparence, de suivi et de contrôle des opérations très rigoureux.

Nos investisseurs disposent ainsi d'un espace dédié sur www.inter-invest.fr permettant de suivre leurs investissements et d'accéder aux documents pré-remplis pour leur déclaration de revenu.

Intégration de l'ensemble des métiers

Le Groupe Inter Invest ne fait appel à aucun intervenant extérieur et maîtrise l'intégralité des opérations depuis le montage jusqu'à la liquidation des sociétés de portage au terme de la période légale de 5 ans.

Nos équipes locales s'assurent de la mise en exploitation des matériels financés avant le 31 décembre 2022.

Chiffres clés (1)

3,5 milliards €
d'actifs financés en loi Girardin industriel & logement social

+ 43 000
clients nous ont fait confiance pour leurs investissements

+ 23 000
entreprises financées dans les Départements et Collectivités d'Outre-mer

+ 51 500
projets industriels financés depuis 1991

7 160
sociétés de portage sous gestion

+ 925
partenaires - Banques privées, cabinets de conseil en investissements financiers et Family office - nous font confiance

+ 160
salariés répartis entre le siège social à Paris et nos 9 agences dans les DOM-COM

(1) Source Inter Invest au 31/12/2021

des investisseurs renouvellent chaque année leur souscription

Une expertise reconnue

Inter Invest primée pour ses solutions Girardin

Inter Invest est primée depuis 8 années consécutives dans la catégorie « Promoteur de Solutions Girardin » dans le palmarès établi par le magazine Gestion de Fortune auprès de plus de 4 500 Conseillers en Gestion de Patrimoine indépendants.

Inter Invest a reçu les Prix 2018, 2019 pour ses solutions Girardin industriel dans le cadre des Pyramides de la gestion de patrimoine suite à un questionnaire envoyé à 5 000 CGPI par le magazine Investissement Conseils.

2015 à 2022

www.gestiondefortune.com
& www.investissementconseils.com

Inter Invest primée en Capital-investissement

En 2021 et pour la 2ème année consécutive, le Groupe Inter Invest a été primée dans la catégorie « Société de Capital-Investissement » dans le palmarès établi par Gestion de Fortune.

Lors des Pyramides de la Gestion de Patrimoine 2017, Inter Invest Capital a reçu le prix de l'Innovation pour sa holding ISF permettant aux investisseurs d'adapter leur souscription à leur profil de risque et à leur objectif d'investissement.

2017 à 2021

www.gestiondefortune.com
& www.investissementconseils.com

Inter Invest primée pour ses solutions en immobilier patrimonial

En 2022, le Groupe Inter Invest est à nouveau primé dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : démembrement » dans le palmarès établi par le magazine Gestion de Fortune auprès de plus de 4 500 conseillers en Gestion de Patrimoine indépendants.

2021 à 2022

www.gestiondefortune.com

02

NOTRE OFFRE

en loi Girardin industriel
& logement social

Inter Invest vous propose une offre complète de solutions d'investissement sécurisées en loi Girardin permettant de répondre au mieux à vos besoins : opérations industrielles de plein droit ou avec agrément fiscal (article 199 undecies B du CGI) et opérations en logement social (article 199 undecies C du CGI).

Le mécanisme

de la réduction d'impôt en loi Girardin

Un avantage fiscal simple et immédiat, dès 2 500€ d'impôt

En tant que résident fiscal français, au sens de l'article 4 B du CGI, vous avez la possibilité d'investir dans le cadre de la loi Girardin dans des opérations industrielles ou des programmes immobiliers en logement social ultramarins. Ces investissements vous permettent de bénéficier de la **totalité de votre réduction d'impôt sur le revenu dès l'année qui suit votre souscription** (principe du « One Shot »), sous réserve du respect des contraintes légales pendant 5 ans minimum telles que définies aux articles 199 undecies B et C du CGI.

Une rentabilité attractive

Vous investissez en 2022 environ 87.72% de l'impôt dont vous êtes redevable au titre de vos revenus 2022 et bénéficiez ainsi d'une rentabilité de 14% [1] net d'impôt. La rentabilité dont vous pourrez bénéficier et qui dépend du type de produit Girardin souscrit, est un taux maximum qui sera accessible uniquement si vous réalisez en 2022 un investissement dans un Produit Girardin et dans un Autre Produit de la Gamme Inter Invest éligible à l'Offre groupée [2].

Un investissement éthique et utile

En contrepartie de votre **investissement réalisé à fonds perdus** contribuant au financement de matériels industriels ou de logements sociaux, vous bénéficierez d'un avantage fiscal en 2023 tout en **participant au développement économique des DOM et des COM.**

Des formalités facilitées

Inter Invest facilite vos démarches ; vous devez seulement signer une **demande de réservation électronique pré-remplie** précisant les critères de votre investissement.

Inter Invest se charge ensuite d'enregistrer les actes de cession de parts sociales ou d'actions auprès de l'administration fiscale justifiant que vous êtes associé/actionnaire de la société de portage, ce qui enclenchera votre défiscalisation.

Les risques associés

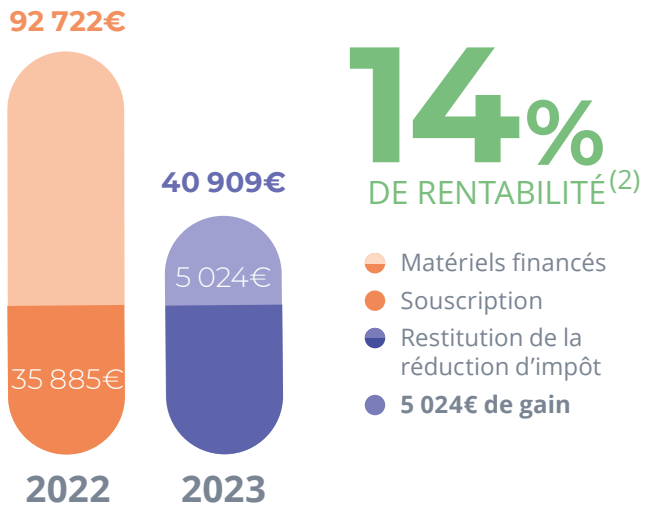
En contrepartie d'une rentabilité attractive, votre investissement réalisé dans le cadre du dispositif Girardin codifié à l'article 199 undecies B et C du CGI vous expose aux risques suivants couverts par G3F (Garantie de bonne Fin Financière et Fiscale) :

- risques fiscaux consistant en la reprise de la réduction d'impôt par l'administration fiscale en cas de non-respect des contraintes légales et réglementaires pendant la période de détention des parts (minimum légal de 5 ans) et 3 ans après.
- risques financiers, liés à votre qualité d'associé d'une SNC qui vous confère une responsabilité indéfinie et solidaire sur les dettes de la société de portage, pendant la durée minimum de détention des parts (5 ans).

Exemple

Pour rappel, la mise en place du prélèvement à la source début 2019 n'impacte pas les investissements en loi Girardin souscrits en 2022 ; la réduction d'impôt vous sera restituée à l'été 2023.

En 2022, vous effectuez une souscription de 35 885€ pour bénéficier dès 2023 d'une restitution de votre réduction d'impôt de 40 909€, soit un gain de 5 024€ correspondant à une rentabilité de 14% [2]. Vous aurez ainsi contribué à financer des investissements productifs ultramarins d'un montant de 92 722€ (hors taxes et subventions).



[1] La rentabilité s'entend du rapport entre, au numérateur, le montant de l'économie d'impôt constituée de la différence entre la réduction d'impôt sur le revenu (IR) et le montant de la souscription, et au dénominateur, le montant de la souscription.

[2] Le taux de rentabilité de cet exemple, dont vous pourrez bénéficier selon le type de produit Girardin souscrit et sous réserve de disponibilité des opérations, est un taux maximum qui sera accessible uniquement si vous réalisez en 2022 un investissement dans un produit Girardin et dans un Autre Produit de la Gamme Inter Invest éligible à l'Offre groupée. Pour plus de précisions sur les conditions de l'Offre groupée, vous êtes invité à vous rapprocher d'un professionnel du Conseil en Gestion de Patrimoine partenaire d'Inter Invest.

Déroulement de votre investissement

2022
La souscription

Signature de la demande de réservation mentionnant notamment le montant à acquitter au titre des frais d'enregistrement composé des frais forfaitaires de souscription (25€ par société de portage) et des frais variables en fonction du nombre de parts sociales / actions souscrites (0,035€ par part sociale / action).

Commissions de distribution : Inter Invest paiera au distributeur une rémunération maximum, incluse dans la souscription versée par l'investisseur, égale à 4% HT de son investissement.

Cession des parts sociales / actions de la société de portage à l'investisseur qui doit en assurer la détention pendant 5 ans minimum.

2023
Les démarches

Mars
Signature des pouvoirs pour les Assemblées Générales des sociétés de portage à partir de votre espace en ligne.

Mai
Déclaration de revenus grâce aux documents pré-remplis mis à disposition sur votre espace en ligne.

Été
Restitution de votre réduction d'impôt par virement de l'administration fiscale sur votre compte bancaire.

2024 à 2027
Les démarches

Signature des pouvoirs pour les Assemblées Générales des sociétés de portage à partir de votre espace en ligne.

Fin d'opération

Dissolution puis liquidation de la société de portage.

Le schéma de montage

La Société en Nom Collectif (SNC) est, depuis la loi de finances 2011, la seule société de portage autorisée pour les opérations Girardin industriel de plein droit (investissement < à 250 000€).

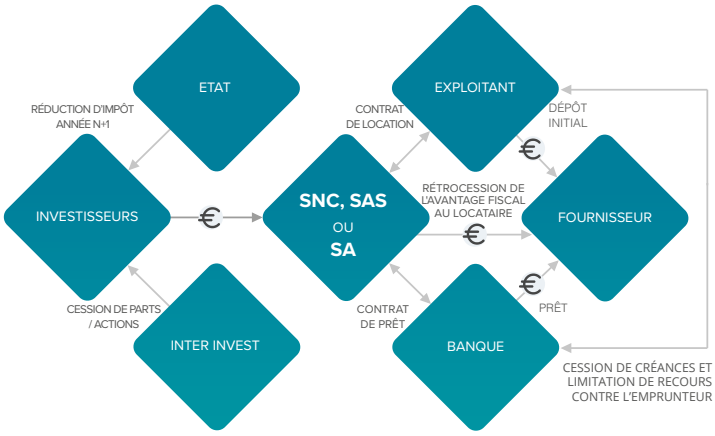
Pour les opérations industrielles avec agrément (investissement > à 250 000€) ou les opérations en logement social, la société de portage privilégiée par le Groupe Inter Invest est la Société par Actions Simplifiée (SAS), voire la Société Anonyme (SA) pour les opérations nécessitant de recourir à plus de 150 investisseurs.

Le Groupe Inter Invest crée une société de portage qui achète un matériel industriel et le loue à une entreprise ultra-marine éligible au dispositif Girardin pendant une période de 5 ans minimum. Cette entreprise qui exploite le bien dans les DOM-COM en devient locataire et verse un loyer de l'ordre de 30% inférieur au remboursement d'un crédit classique, grâce à la partie de l'avantage fiscal que le Groupe Inter Invest lui rétrocède.

Trois intervenants participent au financement du projet industriel : l'entreprise ultramarine grâce à un apport initial d'environ 10% du prix du matériel, un organisme financier pour environ la moitié et les investisseurs fiscaux via leur apport à fonds perdus correspondant à 40% de la valeur du bien.

Au terme du bail, le locataire ultra-marin a la possibilité de devenir propriétaire du bien.

Le Groupe Inter Invest perçoit pendant 5 ans des honoraires de montage, de distribution et de gestion facturés à la société de portage, dont les montants sont indiqués dans le dossier de souscription et les bilans annuels de la société de portage, accessibles en ligne à partir de l'espace dédié à l'investisseur sur www.inter-invest.fr.



Notre offre G3F

Une gamme complète

Le Groupe Inter Invest vous propose une offre complète de solutions d'investissement en loi Girardin : opérations industrielles de plein droit ou avec agrément fiscal et opérations en logement social, vous permettant de bénéficier dès l'an prochain d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Girardin industriel

Article 199 undecies B du CGI

Plein droit
Investissement < 250 000€

Les investissements dont le montant est inférieur à 250 000 euros ouvrent droit à réduction d'impôt dès lors qu'ils respectent les conditions d'éligibilité du locataire, de rétrocession minimum de l'avantage fiscal et d'exploitation du matériel pendant 5 années.

Typologie d'investissements

- Financement de matériels standards plus facilement relouables en cas de défaut d'exploitation.
- Dilution du risque sur plusieurs matériels (une SNC finance en moyenne 6 matériels différents).

Société de portage

SNC

Durée de détention des parts / actions

5 ans minimum.

Rétrocession

Avantage fiscal rétrocédé à l'exploitant local selon le minimum légal de 56%, soit une prise en compte de 44% dans les plafonds des niches fiscales.

Réduction d'impôt

Entre **2 500€** et **40 909€**

Agrément
Investissement ≥ 250 000€

Les investissements dont le montant est supérieur à 250 000 euros ne peuvent ouvrir droit à réduction d'impôt que s'ils ont reçu un agrément préalable de l'administration fiscale compétente.

Typologie d'investissements

Financement de programmes spécifiques auprès de sociétés ultramarines importantes présentant peu de risque de défaillance mais sans mutualisation sur plusieurs projets.

Société de portage

SAS ou SA

Durée de détention des parts / actions

5 ans minimum.

Rétrocession

Avantage fiscal rétrocédé à l'exploitant local selon le minimum légal de 66%, soit une prise en compte de 34% dans les plafonds des niches fiscales.

Réduction d'impôt

Entre **5 000€** et **52 941€**

Girardin logement social

Article 199 undecies C du CGI

Agrément
Investissement > 2 000 000€

La réduction d'impôt peut également être obtenue dans le cadre de l'acquisition ou de la construction de logements sociaux neufs, dans les COM uniquement depuis 2018.

Typologie d'investissements

- Investissements éthiques et solidaires qui visent à compenser la très forte pénurie de logements sociaux que connait l'Outre-mer.
- Excellente qualité du locataire qui est souvent « semi-public » (office d'HLM, SEM).

Société de portage

SAS ou SA

Durée de détention des actions

5 ans minimum à compter de l'achèvement des fondations

Rétrocession

Avantage fiscal rétrocédé à l'exploitant local selon le minimum légal de 70%, soit une prise en compte de 30% dans les plafonds des niches fiscales.

Réduction d'impôt

Entre **5 000€** et **60 000€**

Le plafonnement
des niches fiscales 2022

Plafonnement des avantages fiscaux
Article 200-0 A du CGI

Conformément à l'article 200-0 A du CGI, le montant total des réductions d'impôt d'un contribuable doit respecter les deux plafonds ci-dessous :

10 000€
1er plafond global

Hors les réductions d'impôt SOFICA et investissements Outre-mer, le total des avantages fiscaux 2022 ne peut pas procurer un avantage fiscal supérieur à 10 000€.

18 000€
2nd plafond spécifique Outre-mer

Avec les réductions d'impôt SOFICA et investissements Outre-mer, le total des avantages fiscaux 2022 ne peut pas procurer un avantage fiscal supérieur à 18 000€ « net de rétrocession de l'avantage fiscal au locataire ». Ce qui signifie que seulement 44%, 34% ou 30% (selon le type d'opération) du montant de réduction d'impôt obtenue est pris en compte dans le plafond des niches fiscales.

	Type d'opérations	Plafond spécifique Outre-mer [1]	Taux de rétrocession de l'avantage fiscal au locataire	Réduction d'impôt maximum
Industriel Art. 199 undecies B	Plein droit	18 000€	56%	**40 909€**
	Agrément	18 000€	66%	**52 941€**
Logement social Art. 199 undecies C	Logement social	18 000€	70%	**60 000€**

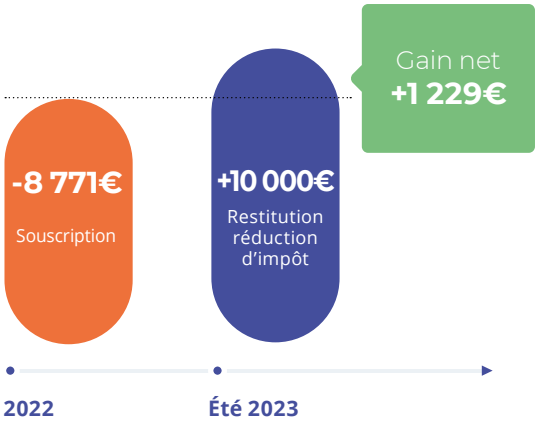
Exemple [2]

Situation

Couple marié, 2 enfants	**3 parts**
Revenu net imposable 2022	**93 853€**
Impôt sur les revenus 2022	**10 000€**

Réductions d'impôt

G3F industriel de plein droit 2022 [3]	**10 000€**



Restitution totale
après réception de l'avis d'imposition (été 2023) : 10 000€

[1] Net de rétrocession de l'avantage fiscal au locataire
[2] Apport de 8 771€ pour un gain net de 1 229€, soit une hypothèse de rentabilité de 14%.
[3] Le taux de rentabilité de cet exemple, dont vous pourrez bénéficier selon le type de produit Girardin souscrit et sous réserve de disponibilité des opérations, est un taux maximum qui sera accessible uniquement si vous réalisez en 2022 un investissement dans un Produit Girardin et dans un Autre Produit de la Gamme Inter Invest éligible à l'Offre groupée.

03

INVESTIR

avec Inter Invest

Profiter du dispositif de réduction d'impôt en loi Girardin, c'est participer au financement d'un matériel industriel ou d'un programme immobilier en logement social qui sera exploité dans les DOM et/ou les COM pendant au moins 5 ans. Le montage de ces opérations étant complexe, il doit être effectué par un monteur qualifié.

La sécurisation

de nos opérations

En cas de non respect des contraintes légales définies aux articles 199 undecies B ou C du CGI (montage, défaillance d'une entreprise locataire...) pendant la durée minimum de détention des parts (5 ans), l'avantage fiscal peut être repris à l'investisseur. Grâce à un savoir-faire incomparable lié à plus de 30 ans de maîtrise de ses opérations, le Groupe Inter Invest vous assure de souscrire dans des opérations sécurisées, bénéficiant des meilleures garanties de montage et de gestion.

Les garanties de montage & de gestion

Clause de limitation de recours systématique

En cas d'emprunt contracté par la société de portage pour compléter le financement réalisé par les associés / actionnaires de la société de portage, la clause de limitation de recours signée par l'organisme prêteur vous protège contre les défauts de paiement des locataires.

Propriété et exploitation des matériels

Le Groupe Inter Invest vous garantit que l'organisme prêteur ne peut pas procéder à la vente du matériel à sa seule initiative et donc mettre un terme au contrat de location, évitant ainsi de faire peser un risque fiscal majeur sur les investisseurs.

Pérennité d'Inter Invest

Le Groupe Inter Invest provisionne 50% de ses honoraires sur les 5 années suivant le montage, afin de maintenir ses équipes locales et garantir la gestion et le suivi des opérations jusqu'à leur terme.

Contrôle et suivi par nos agences locales

Connaissance du marché

Grâce à une expérience de plus de 30 ans et au financement de plus de 51 500 projets en Outre-mer, le Groupe Inter Invest maîtrise parfaitement l'ensemble des intervenants locaux : locataires, fournisseurs, banques et organismes financiers.

Contrôle des livraisons

Nos équipes implantées localement dans les DOM-COM s'assurent de la livraison effective des matériels financés afin de vérifier la réalité de l'investissement (signature du pv de livraison et du pv de prise en charge, photographie des matériels spécifiques, etc...).

Relocation des matériels

Dans chacune de nos agences, une cellule spécialisée procède à la relocation des matériels si le locataire fait défaut afin de maintenir l'exploitation pendant 5 ans et ainsi préserver votre avantage fiscal.

Notre outil informatique pour une gestion rigoureuse

Contrôle du prix des matériels

Grâce à la constitution d'une base de données de plus de 20 000 prix de matériels, le Groupe Inter Invest a mis en place un contrôle automatique des prix des matériels financés afin d'éviter tout risque de surfacturation. Le Groupe Inter Invest valide ainsi le montant de réduction d'impôt dont vous pouvez bénéficier.

Contrôle d'activité des locataires

Pendant la période locative obligatoire de 5 ans, un organisme spécialiste de l'information sur les entreprises vérifie pour le compte du Groupe Inter Invest tout changement concernant l'activité et l'éligibilité des 23 000 locataires de nos sociétés de portage afin de garantir le succès de votre réduction d'impôt.

Réglementation opérateur

Conformément à l'article 242 septies du Code Général des Impôts et au décret n° 2015-149 du 10 février 2015, Inter Invest est régulièrement inscrit sur le registre tenu par le représentant de l'État sous le numéro M-D-O-M-2018-75-19.

Inter Invest Outre-mer est inscrit sur le registre sous le n° 082019 971 006.

04

G3F

Garantie de bonne
Fin Financière & Fiscale

Avec G3F, Garantie de bonne Fin Financière et Fiscale, Inter Invest vous propose en exclusivité depuis plus de 14 ans de souscrire un produit sécurisé.

G3F

votre réduction d'impôt sécurisée

En cas de reprise de votre réduction d'impôt par l'administration fiscale ou de somme qui vous serait réclamée par tout créancier de la société de portage dont vous êtes associé, et sous réserve du respect des conditions générales, la souscription G3F (Garantie de bonne Fin Financière et Fiscale) vous assure le remboursement par Inter Invest des montants appelés et des montants de couverture [1].

Vous bénéficiez donc du montant de votre réduction d'impôt attendue quoi qu'il arrive, tous les risques financiers et fiscaux étant couverts par les garanties suivantes :

Notre priorité : l'accompagnement des investisseurs

Assistance juridique : dans tous les cas de demande d'information ou de procédure contentieuse avec l'administration fiscale, Inter Invest vous assiste en préparant, à ses frais et avec le concours le cas échéant de conseils spécialisés, les réponses ou mémoires à transmettre à l'administration fiscale pendant toute la durée de l'obligation de conservation des parts sociales / actions de la société de portage et pendant 3 ans à compter de l'expiration de cette durée de détention fiscale.

OBLIGATOIRE

20 M€

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle

Notre assurance RC Pro couvre toute erreur de montage et/ou de gestion d'Inter Invest à hauteur de 20 millions d'euros de réduction d'impôt par période de garantie et par sinistre.

SYSTÉMATIQUE

Clause de limitation de recours

Cette clause couvre l'investisseur, en tant qu'associé d'une SNC solidairement et indéfiniment responsable, contre les défauts de paiement des locataires.

EXCLUSIF INTER INVEST

100 M€ [2] **illimité [3]**

Assurance RC « parapluie »

Cette assurance, exclusive sur le marché, couvre l'investisseur, en tant qu'associé d'une SNC solidairement et indéfiniment responsable, contre les sommes qu'il pourrait être amené à payer pour tous sinistres causés par un matériel non assuré.

10 M€

Couverture financière G3F

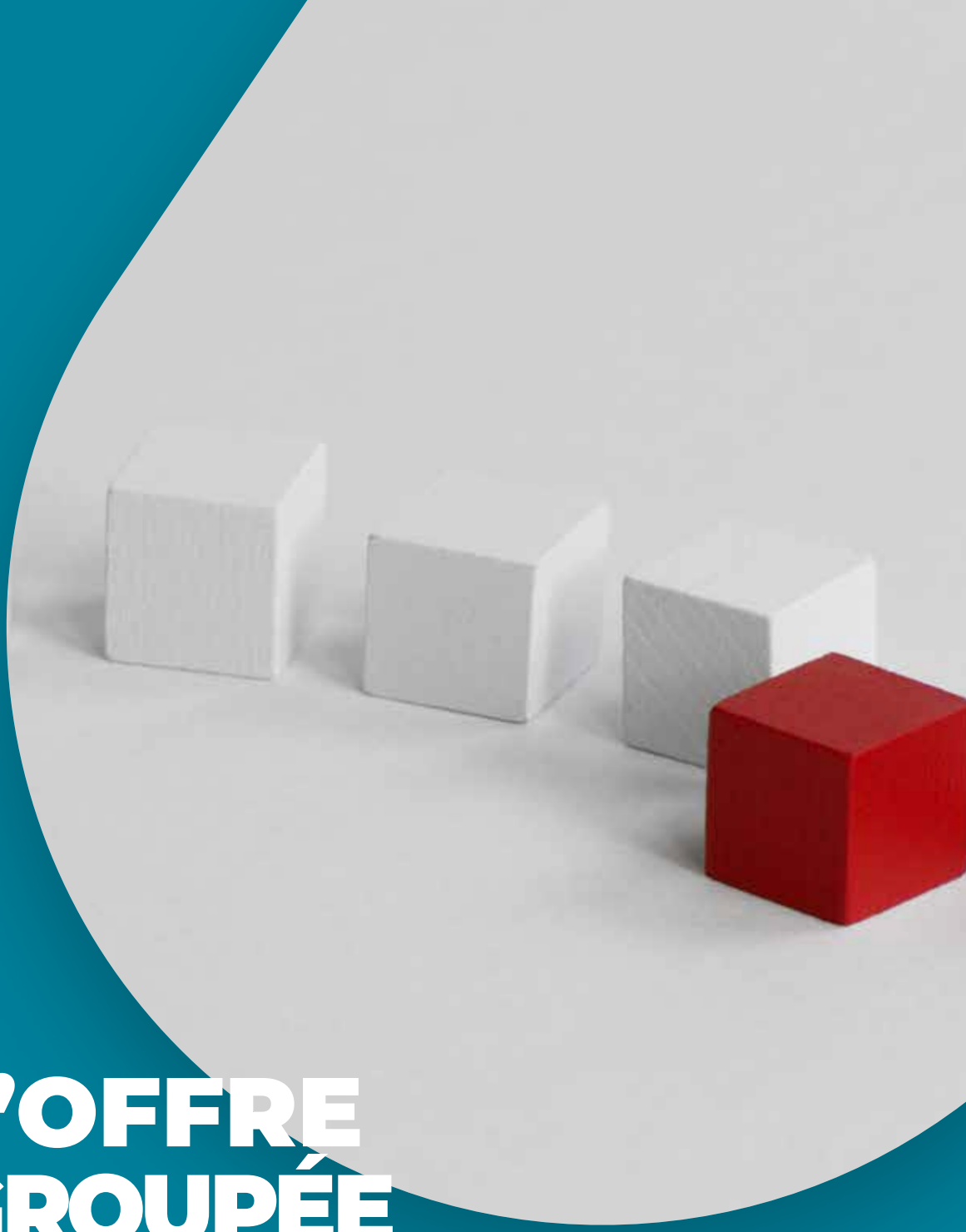
Avec cette garantie, Inter Invest couvre tous les aléas financiers & fiscaux dans la limite d'un montant maximum fixé à 10 millions d'euros.

Pour plus de détails, consultez les conditions générales G3F disponibles sur simple demande de votre part sur notre site www.inter-invest.fr.

[1] Conditions générales de la garantie G3F disponibles sur simple demande à « contact@inter-invest.fr »

[2] Montant de couverture des dommages matériels

[3] Montant de couverture des dommages corporels



05

L'OFFRE GROUPÉE

Loi Girardin industriel
& gamme Inter Invest

Une solution pour découvrir les produits de la Gamme Inter Invest et bénéficier sous certaines conditions d'un taux de rentabilité bonifié sur votre souscription au Produit Girardin.

L'Offre Groupée

Découvrez les produits de la gamme Inter Invest et bénéficiez d'un taux de rentabilité bonifié sur votre souscription Girardin [1]

Depuis l'année dernière, Inter Invest souhaite accompagner les investisseurs au Produit Girardin dans leur découverte de la Gamme de produits du Groupe, composée de solutions en capital investissement et d'une offre immobilière patrimoniale en nue-propriété (« Les Autres Produits »), pour leur permettre de diversifier leurs investissements.

Ces produits présentent des caractéristiques, un profil de risques et des niveaux de frais que vous devez prendre en compte dans votre décision d'investissement. En outre, le fait de souscrire à une Offre Groupée modifie les caractéristiques (voir conditions ci-dessous) de votre investissement pris dans sa globalité qui doivent être étudiées préalablement à la souscription d'une des Offres Groupées proposées par Inter Invest.

Le principe

En réalisant en 2022 une souscription dans l'un des produits Girardin visés par l'Offre Groupée ainsi que dans un des produits de capital-investissement ou dans l'un des produits immobiliers visés par l'Offre Groupée, vous pouvez sous certaines conditions, bénéficier d'une bonification de votre taux de rentabilité au titre de votre souscription Girardin.

Pour être éligible au bénéfice de cette Offre, vous devez remplir certaines conditions liées :

- au montant de vos investissements,
- à leur réalisation au cours d'une même année civile,
- au versement des sommes dues au titre des Produits que vous aurez sélectionnés.

Conditions d'obtention

- Souscription à un Produit Girardin figurant parmi les Produits de la Gamme Inter Invest pour un montant minimum de réduction d'impôt de 2500 € (sous réserve des dispositions particulières à chaque type de Produits Girardin de la Gamme Inter Invest).

- Souscription à l'un des Autres Produits de la Gamme Inter Invest pour un montant :
  - d'au moins 1/3 du montant initial de l'investissement figurant dans la Demande de Réservation Girardin (réalisée ou à réaliser) ou
  - supérieur à 100.000 euros,

- Versement de l'intégralité du montant de la souscription au Produit Girardin,
- Versement de l'intégralité du montant dû lors de la souscription du produit de capital-investissement ou du dépôt de Garantie dans le cas d'un produit immobilier.

Pour chaque combinaison de Produits de la Gamme disponibles dans le cadre de l'Offre Groupée, Inter Invest met à votre disposition un tableau de synthèse des caractéristiques incluant le profil de risque et le niveau de frais de chaque composante de l'Offre Groupée et de l'impact de celle-ci sur ces caractéristiques.

[1] Pour recevoir les conditions générales de l'Offre Groupée vous pouvez contacter : « contact@inter-invest.fr ».

L'Offre Groupée

Les taux bonifiés

Sous réserve du respect des conditions d'éligibilité à l'Offre Groupée, votre souscription au cours de 2022 dans deux Produits de la Gamme Inter Invest, dont un investissement dans un Produit Girardin et un investissement dans un Autre Produit (capital-investissement ou immobilier patrimonial en nue-propriété), vous donne droit à une bonification de la rentabilité de votre souscription Girardin selon les modalités suivantes :

Taux bonifié de +2%

Si vous avez réalisé une souscription dans un Produit Girardin 2022 pour un montant supérieur à 2.500 € avec un taux de rentabilité de 10% par exemple, et que vous réalisez un investissement dans un Autre Produit pour un montant supérieur ou égal au tiers du montant de votre investissement initialement réalisé au titre du Produit Girardin, alors vous bénéficiez d'un taux de rentabilité bonifié de 2%, soit une **rentabilité de 12% sur votre investissement Girardin**.

Taux bonifié de +4%

Si vous avez réalisé une souscription dans un Produit Girardin 2022 pour un montant supérieur à 2.500 € avec un taux de rentabilité de 10% par exemple, et que vous réalisez un investissement dans un Autre Produit pour un montant supérieur à 100 000 euros , alors vous bénéficiez d'un taux de rentabilité bonifié de 4%, soit une **rentabilité de 14% sur votre investissement Girardin**.

Ainsi, sous réserve de ces conditions et du versement de l'intégralité du montant de la souscription au Produit Girardin et des montants appelés sur l'Autre Produit au plus tard le 31 décembre 2022, vous bénéficiez d'une bonification du taux de rentabilité de votre Produit Girardin se traduisant par un reversement d'une partie de votre investissement égal à la différence entre le montant initial de l'investissement que vous avez versé au titre de votre Demande de réservation au Produit Girardin et le montant modifié de l'investissement suite à votre souscription à l'Offre Groupée.

L'Offre Groupée

Bonification : +2% de rentabilité [1]

+2%
de rentabilité

Votre impôt au titre de vos revenus 2022 s'élève à 33 000€. Pour bénéficier d'une réduction d'impôt du même montant, vous souhaitez investir dans notre Produit Girardin et réalisez ainsi un investissement de 30 000€ (rentabilité de 10%).

Sur les recommandations de votre conseiller en gestion de patrimoine, vous décidez d'investir dans un produit de Capital-investissement. Il vous est précisé que ce type de produit présente un risque de perte en capital et que les rachats peuvent être bloqués pendant une durée définie dans la documentation du produit qu'il vous est recommandé de lire attentivement.

En souscrivant dans le FCPR Inter Immo[2] à hauteur de 10 000€, soit un tiers de votre investissement au titre de votre souscription au Produit Girardin (30 000€/3), vous êtes éligible à notre Offre Groupée et bénéficiez d'une bonification de la rentabilité de 2% au titre de votre investissement au Produit Girardin.

Exemple pour un investissement au Produit Girardin donnant droit à une réduction d'impôt de 33 000€

	Sans l'offre groupée	Avec l'offre groupée
Taux de rentabilité au titre de votre souscription au Produit Girardin	10%	12%
Votre investissement 2022	30 000€	29 464€
Votre économie d'impôt 2022[3]	3 000€	3 536€
		SOIT AVEC L'OFFRE GROUPÉE +536€

Bénéfice immédiat

Votre économie d'impôt 2022 est ainsi majorée de 536€, correspondant à un investissement au Produit Girardin de 29 464€, au lieu de 30 000€ initialement (10% de rentabilité), et sera remboursée par Inter Invest à compter de l'encaissement au plus tard le 31/12/2022, des montants appelés pour ces deux produits (Girardin et FCPR Inter Immo).

Bénéfice long terme

« *Vous participez au financement de sociétés non cotées liées au secteur immobilier via l'investissement dans un fonds dont l'objectif de rendement annuel s'élève à 7 %* [4] *net de frais* » Guillaume Donnedieu de Vabres, gérant d'Inter Invest Capital.
Cet objectif de rendement n'est pas garanti et l'investissement présente un risque de perte en capital.

[1] Illustration non contractuelle
[2] La durée de blocage des rachats est de 7 à 9 ans sur ce produit soit jusqu'au 11 décembre 2029 au plus tard. Pour plus d'informations https://www.inter-invest.fr/capital-investissement/fcpr-inter-immo
[3] Différence entre la réduction d'impôt souhaitée et votre investissement
[4] Cet objectif a été déterminé sur la base des hypothèses retenues par la Société de Gestion qui a estimé qu'il n'y aurait pas de défaut sur le portefeuille. Cet objectif ne constitue pas un engagement.

L'Offre Groupée

Bonification : +4% de rentabilité [1]

Votre impôt au titre de vos revenus 2022 s'élève à 33 000€. Pour bénéficier d'une réduction d'impôt du même montant, vous souhaitez investir dans notre Produit Girardin et réalisez ainsi un investissement de 30 000€ (rentabilité de 10%).

Sur les recommandations de votre conseiller en gestion de patrimoine, vous décidez d'investir dans un produit de notre offre immobilière en nue-propriété. Il vous est précisé que ce type d'investissement présente des risques liés à la nature immobilière du produit (risques naturels, etc.).

En souscrivant dans un produit immobilier en nue-propriété pour un montant supérieur à 100 000€, vous êtes éligible à notre Offre Groupée et bénéficiez d'une bonification de la rentabilité de 4% au titre de votre investissement au Produit Girardin.

+4%
de rentabilité

Exemple pour un investissement au Produit Girardin donnant droit à une réduction d'impôt de 33 000€

	Sans l'offre groupée	Avec l'offre groupée
Taux de rentabilité au titre de votre souscription au Produit Girardin	10%	14%
Votre investissement 2022	30 000€	28 947€
Votre économie d'impôt 2022[2]	3 000€	4 053€
		SOIT AVEC L'OFFRE GROUPÉE +1 053€

Bénéfice immédiat

Votre économie d'impôt 2022 est ainsi majorée de 1 053€, correspondant à un investissement au Produit Girardin de 28 947€, au lieu de 30 000€ initialement (10% de rentabilité), et sera remboursée par Inter Invest à compter de l'encaissement au plus tard le 31/12/2022, des montants appelés pour ces deux produits (Girardin et immobilier en nue-propriété).

Bénéfice long terme

Vous investissez à Paris, en bénéficiant d'une décote égale à 30,5% correspondant à l'ensemble des loyers que l'investisseur aurait pu percevoir sur un marché libre pendant la période de démembrement. Vous avez fait le choix, par exemple, d'un investissement sans contrainte de gestion durant la période d'usufruit (aucune charge locative ni charge financière).

[1] Illustration non contractuelle
[2] Différence entre la réduction d'impôt souhaitée et votre apport en fonds propres

Notre gamme en Capital-investissement

Selon votre profil, vous pourrez accéder à l'une ou l'autre de notre gamme de fonds de capital-investissement gérés par Inter Invest Capital, la société de gestion du Groupe Inter Invest. L'investissement en capital-investissement présente un risque de perte pouvant aller jusqu'à la perte totale de votre capital. En outre, les produits présentés peuvent avoir une période de blocage des rachats de plusieurs années.

L'investissement dans un FPCI ou un FCPR présente des risques identifiés par la Société de gestion et figurant à l'Article relatif au « Profil de risques du Fonds » du Règlement de chaque Fonds.

Fonds Professionnel de Capital-investissement (FPCI)

Un FPCI est un véhicule de placement **réservé aux investisseurs avertis**[2] dont l'objet est d'investir dans le non coté ou « private equity ». Ces fonds sont investis à 50% minimum dans des PME européennes non cotées.

La gamme de FPCI gérée par Inter Invest Capital est disponible et pourra vous être présentée par votre conseiller si vous êtes éligible à ce type d'investissement. Plusieurs stratégies sont disponibles.

Investissement min.	**100 000€** (sauf le cas échéant, cas dérogatoire à 30 000€)
Horizon d'investissement	**8-10 ans en moyenne**
Stratégie	**sectorielle ou multi-sectorielle**
Objectif de rendement (non garanti)	**selon la stratégie**
Fiscalité	**Exonération d'IR/IS + éligible au dispositif de l'apport cession**

Fonds Commun de Placement à Risque (FCPR) [1]

Le FCPR Inter Immo est un fonds qui permet d'investir principalement dans des obligations convertibles voire simples mais aussi en titres de capital émis par des sociétés non cotées liées au secteur immobilier selon une stratégie diversifiée sur différents segments de ce secteur :

- Immobilier : promotion immobilière, marchands de bien, réhabilitation
- Immobilier géré : hôtellerie, résidences services, co-living et co-working...

Investissement min.	**3 000€**
Horizon d'investissement	**7 à 9 ans**
Stratégie	**sectorielle**
Objectif de rendement (non garanti)	**7% net de frais**
Fiscalité	**Hors assiette IFI/Exonération d'IR /IS/Eligibilité PEA-PME**
Blocage des rachats	**Jusqu'au 11/12/2027 et au plus tard le 11/12/2029**

[1] Pour plus d'informations, consultez la documentation et le profil de risque du FCPR Inter Immo : https://www.inter-invest.fr/capital-investissement/fcpr-inter-immo

[2] Au sens de l'article 423-79 du Code Monétaire et financier

La création de valeur pour ambition

Inter Invest Capital est la société de gestion du Groupe Inter Invest agréée par l'AMF sous le numéro GP-15000006, spécialisée dans des opérations de capital croissance et capital développement de PME françaises. Inter Invest Capital sélectionne des sociétés aux fondamentaux solides dirigées par des entrepreneurs ambitieux, ayant fait la preuve de leur modèle et évoluant sur les segments de marché de l'innovation et de l'immobilier. Animé par la ferme volonté de faire croître les entreprises de notre portefeuille et les conduire au succès, Inter Invest Capital s'affirme comme un partenaire à long terme des entrepreneurs auprès desquels elle s'engage. Fiscales ou non, Inter Invest Capital propose un panorama de solutions d'investissement innovantes.

Inter Invest Capital est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI).

+200M€

sous gestion

79

participations

15 FIA

gérés dont 5 FPCI

Informations fiscales relatives aux FPCI et FCPR

FPCI éligibles au dispositif du remploi apport-cession

Les FPCI d'Inter Invest Capital sont éligibles au dispositif de l'article 150-0 B Ter du CGI permettant (sous certaines conditions), en cas de cession des parts/actions d'une entreprise par une société holding, de bénéficier au travers d'un réinvestissement dans le Fonds (remploi des produits de cession) d'un report d'imposition de la plus-value résultant de la cession de ces titres.

Fiscalité FCPR

Le produit de cession des parts est assujetti aux prélèvements sociaux. Il est rappelé que l'exonération d'IR/IS est soumise au respect par l'investisseur personne physique résidente fiscale française, d'un certain nombre de conditions et notamment d'un engagement de conservation de ses parts pendant 5 ans à compter de sa souscription.

Il est rappelé que les produits et les plus-values réalisés par les porteurs de parts personnes morales françaises soumises à l'IS à l'occasion de la cession ou du rachat des parts seront soumises au régime des plus et moins-values à long terme (permettant l'application d'un taux réduit d'IS de 0% ou 15% en fonction des participations composant le portefeuille du Fonds) sous réserve que les parts du Fonds soient détenues par le porteur de parts depuis au moins cinq ans.

Pour plus d'information sur les conditions de ces dispositfs veuillez vous rapprocher de votre conseil fiscal et consulter les notes fiscales de ces fonds (non visées par l'AMF).

Notre gamme d'opérations immobilieres patrimoniales en nue-propriété

Tout au long de l'année, le Groupe Inter Invest vous propose des lots en nue-propriété sélectionnés avec soin par sa filiale dédiée : Inter Invest Immobilier.

Qu'est-ce que le démembrement de propriété ?

C'est le partage de l'usage et de la propriété. L'usage est confié à un bailleur Institutionnel pendant une durée minimum de 15 ans. La nue-propriété est cédée à un investisseur personne physique ou un Institutionnel qui récupèrera la pleine propriété de son bien en fin d'usufruit de manière automatique.

Une décote importante

L'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote immédiate comprise généralement entre 30% et 40% sur le prix d'achat du bien en pleine propriété. Plus la durée du démembrement est longue, plus la décote sera importante. Cette décote correspond à l'ensemble des loyers que l'investisseur aurait pu percevoir sur un marché libre pendant la période de démembrement.

Un investissement sans contrainte de gestion pendant le temps du démembrement

Le démembrement de propriété est le seul investissement immobilier qui vous permet d'éviter toutes les contraintes immobilières traditionnelles : aucune gestion locative, aucune charge d'entretien ni de travaux, celles-ci étant assurées par le bailleur institutionnel qui achète l'usufruit.

La possibilité d'intégrer un crédit immobilier

L'investisseur, qui choisit d'investir en démembrement via un crédit immobilier, peut profiter de l'effet de levier du crédit en remboursant la valeur de la nue-propriété alors que le bien se valorise au cours du temps sur sa valeur en pleine propriété.

Cet investissement possède également l'avantage de n'être soumis à aucun aléa dans le plan de financement lié au défaut de paiement des loyers. Le recours à un crédit immobilier pour cet investissement doit faire l'objet d'une étude attentive par l'investisseur de ses capacités de remboursement dans la mesure où il ne percevra pas de loyers pendant la durée du démembrement et qu'il ne pourra céder la pleine propriété du bien qu'à l'issue du démembrement.

Une fiscalité optimale [1]

Un investissement immobilier en démembrement de propriété offre de nombreux atouts (sous réserve du respect des conditions applicables). Placement patrimonial, il se valorise naturellement dans le temps sans alourdir votre fiscalité, que ce soit pendant la durée du placement ou au terme du démembrement :

- Absence de taxe foncière (uniquement pendant la durée du démembrement),
- Absence d'impôt sur la fortune immobilière (uniquement pendant la durée du démembrement),
- Imposition minorée sur les plus-values en fin de démembrement (du fait de la prise en compte de la durée de détention de la nue-propriété pour le calcul de l'abattement pour durée de détention),
- Optimisation de la transmission de votre patrimoine en cas de transmission de la nue-propriété (du fait de la valeur réduite de la nue-propriété par rapport à la valeur de la pleine propriété du bien).

Il vous est recommandé de vous rapprocher de votre conseiller fiscal afin d'analyser l'impact fiscal d'un tel investissement au regard de votre situation personnelle.

[1] Les développements ci-dessus ne constituent en aucun cas un conseil fiscal et n'ont pas de valeur contractuelle.

Découvrez nos opérations immobilières sur le site www.inter-invest.fr

Rubrique « Nos solutions »

Nue-propriété

La Ciotat

Le Gaia

Typologies	T2 au T4
Nombre de lots	25
Décote	37%

Voir le programme

Nue-propriété

Paris 13

Le Berlier

Typologies	T1 au T4
Nombre de lots	13
Décote	30.5%

Voir le programme

Nue-propriété

Courbevoie

Fauvelles

Typologies	T1 au T4
Nombre de lots	35
Décote	37%

Voir le programme

Nue-propriété

Grenoble

Craft

Typologies	T2 au T3
Nombre de lots	16
Décote	40%

Voir le programme

Nue-propriété

Grenoble

Academia

Typologies	T1 au T2
Nombre de lots	30
Décote	38%

Voir le programme

Nue-propriété

Toulouse

Carré d'OR'm

Typologies	T1 au T3
Nombre de lots	25
Décote	38%

Voir le programme

Acteur spécialisé sur le marché patrimonial, Inter Invest Immobilier apporte le plus grand soin au choix des emplacements immobiliers. Les experts d'Inter Invest Immobilier ont à coeur de sélectionner une gamme de programmes adaptés aux différents besoins des investisseurs. Que ce soit pour un placement ou une future résidence principale, nous proposons des biens de grande qualité dans des zones à forte demande locative.

inter invest immobilier

06

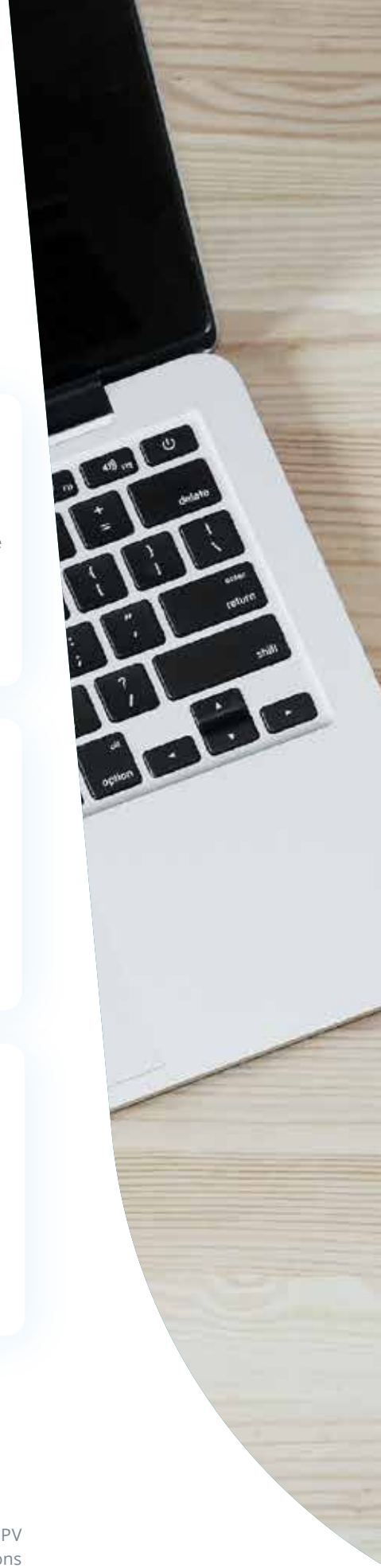
VOTRE ESPACE

en ligne sur www.inter-invest.fr

Inter Invest vous accompagne tout au long de votre investissement grâce à votre espace internet et vous apporte ainsi le meilleur niveau de services du marché.

Votre accès internet

pour plus de services & transparence



Signature électronique

Vous avez la possibilité de signer électroniquement votre demande de réservation ainsi que les pouvoirs pour les A.G. des sociétés de portage dont vous êtes associé.

Demande de réservation

- Suivi de l'avancement de votre demande de réservation.
- Historique des versements (investissement, frais d'enregistrement) et des réductions d'impôt demandées.

Souscription & transparence

- Dossier de souscription présentant les matériels et les locataires financés par les sociétés de portage.
- Documentation juridique des sociétés de portage.
- Pièces contractuelles du montage.

Suivi administratif

- Bilan des sociétés de portage souscrites.
- Documents relatifs aux assemblées générales annuelles avec pouvoirs à retourner.

Déclaration fiscale

- Notice d'aide à la déclaration personnalisée.
- Documents pré-remplis pour votre déclaration d'impôt annuelle.

Simulateur IR

- Simulation de votre impôt sur le revenu.

Transparence totale

Inter Invest met à votre disposition tous les documents du montage : facture des matériels, PV de livraison, contrat de prêt bancaire, contrat de location, attestation d'assurance, attestations de régularité fiscale et sociale du locataire, clause de limitation de recours vous protégeant en cas d'impayés du locataire...

Parrainage

Pour chaque parrainage, gagnez jusqu'à 250€ d'eChèques cadeaux !

Parce que nous sommes convaincus que nos meilleurs ambassadeurs sont nos clients satisfaits, Inter Invest propose aux souscripteurs à l'un des produits du Groupe (Girardin, Capital-investissement, Immobilier...) de parrainer leurs proches en quelques clics et de gagner de nombreux cadeaux !

01 Connectez-vous sur votre espace www.inter-invest.fr

Dans la partie « Parrainage », vous pouvez en seulement quelques clics adresser à vos proches un email de parrainage pré-configuré présentant les différentes solutions d'investissement Inter Invest.

02 Vos proches souscrivent à un produit Inter Invest

Après étude de sa situation, de ses objectifs et de son expérience personnelle par son conseiller en investissement financier, votre filleul pourra décider de souscrire à une solution d'investissement Inter Invest : Girardin, capital-investissement ou immobilier. Le parrainage est confirmé par la saisie par votre filleul du code de parrainage qui figurera dans l'email qui lui a été adressé.

03 Remportez de nombreux cadeaux

A chaque parrainage, vous pouvez échanger vos gains en eChèque cadeaux Amazon.

Souscription	Gain
Girardin	50€
FIP Outre-mer ou FCPR	100€
FPCI ou Immobilier en nue-propriété	250€

A chaque parrainage

Jusqu'à 250€

d'eChèque cadeaux Amazon

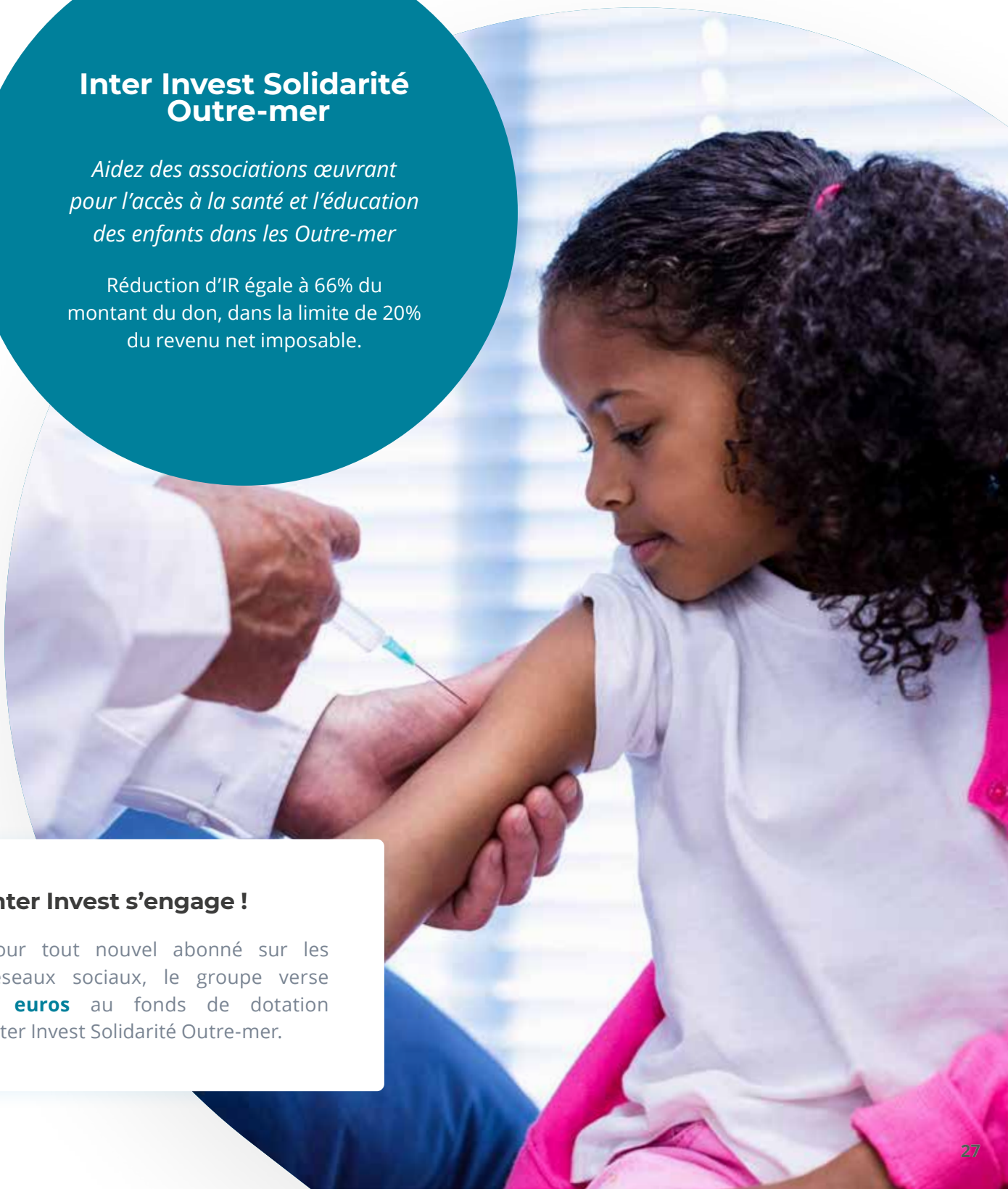
Fonds de solidarité

Depuis 2018, Inter Invest propose à tous ses clients d'effectuer un don en faveur d'associations dont l'action est basée en outre-mer. A chaque demande de réservation, faites un geste en plus pour aider des enfants en difficulté.

Inter Invest Solidarité Outre-mer

Aidez des associations œuvrant pour l'accès à la santé et l'éducation des enfants dans les Outre-mer

Réduction d'IR égale à 66% du montant du don, dans la limite de 20% du revenu net imposable.



Inter Invest s'engage !

Pour tout nouvel abonné sur les réseaux sociaux, le groupe verse **5 euros** au fonds de dotation Inter Invest Solidarité Outre-mer.

inter invest
entre nous, c'est Vous

Distinctions en solutions Girardin

2015 2016 2017 2018

2019 2020 2021 2022

Distinctions en Capital-investissement

2017 2020 2021

Distinctions en immobilier

2021 2022

www.inter-invest.fr
Tél. 01 56 62 00 55
21, rue Fortuny 75017 Paris

Inter Invest SA au capital de 10 000 200 €
Siège : 21, rue Fortuny 75017 Paris
Immatriculation au RCS de Paris : B 383 848 660
N° SIRET : 383 848 660 00 122
Code APE : 6832B

Agréée par l'ACPR en qualité de Société de Financement & d'Entreprise d'investissement
Code interbancaire (CIB) 16758

© 2022 Inter Invest - Tous droits réservés.