



SCPI  
MALRAUX

**PIERRE  
INVESTISSEMENT**

**10**



**Inter Gestion**

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE

# L'INVESTISSEMENT

## PIERRE INVESTISSEMENT 10

SCPI  
MALRAUX

par Inter Gestion

### FISCALITÉ ET REVENUS POTENTIELS

La Loi Malraux permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu représentant 30% du montant affecté au financement des travaux\* pour la réhabilitation d'immeubles situés dans des secteurs particuliers :

\*environ 66% du montant de la souscription (Cf. Note d'information et Statuts)

Site Patrimonial Remarquable (SPR) avec Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé, Quartier Ancien Dégradé (QAD) ou quartier conventionné dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Ces dépenses sont limitées à 400 000 € sur une période de 4 années consécutives, permettant de générer jusqu'à 120 000 € de réduction d'impôt sur le revenu l'année de souscription, la fraction éventuellement non imputée étant reportable sur les 3 années suivantes.

Ainsi, la souscription de parts de SCPI Malraux permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 18% du montant investi au titre de l'année en cours, en contrepartie d'un engagement de conservation des parts d'une durée de 9 ans courant à compter de la mise en location du dernier immeuble.

Cette réduction, hors plafond des niches fiscales est imputable en totalité sur l'impôt dû sans qu'il soit nécessaire d'attendre l'achèvement des travaux.

Le délai de détention des parts est estimé à 17 ans à compter de la date de souscription.

Au terme de cette période, la SCPI sera dissoute et l'ensemble du patrimoine fera l'objet d'un programme de cession. Le



produit de la liquidation sera réparti entre les associés au prorata de leurs droits sociaux.

Ce n'est qu'après une période estimée à 3 années à compter de la fin de la souscription, période nécessaire à la réalisation de la collecte, l'acquisition des immeubles et la réalisation des travaux, que les immeubles rénovés seront loués et devront générer des loyers.

Par la suite, si les résultats de la SCPI le permettent, le versement d'acomptes sur dividendes pourra être envisagé sur décision de l'assemblée générale.

**18%**  
de réduction  
d'impôt

Jusqu'à  
**120 000 €**

**Reportable**  
sur les 3 années  
suivantes

**Hors plafond**  
des niches  
fiscales



## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

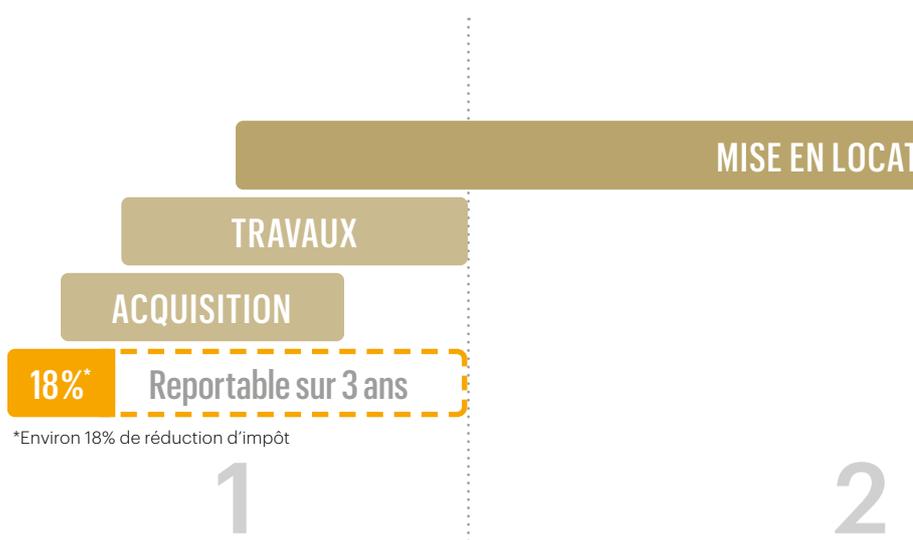
**PIERRE INVESTISSEMENT 10**  
a pour objet l'acquisition, la  
restauration et la gestion d'un  
patrimoine immobilier résidentiel  
dans le cadre de la loi Malraux.

La SCPI procédera à la sélection d'immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé et dont la restauration aura été déclarée d'utilité publique ou prévue par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

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



## CHRONOLOGIE EN 3 ÉTAPES

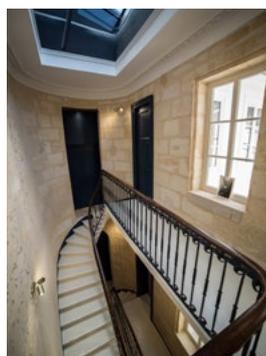




## LOCALISATION

Au-delà de leur intérêt architectural, les immeubles seront sélectionnés pour le potentiel de valorisation attaché à leur localisation en centre-ville dans les agglomérations régionales où la demande locative est positive (activité économique, tendances démographiques et migratoires entre autres critères).

## DERNIÈRE RÉALISATION



Bordeaux  
41 rue Ausone

## LIQUIDATION

TION

3

# AVERTISSEMENTS

## PIERRE INVESTISSEMENT 10

SCPI  
MALRAUX

par Inter Gestion

## 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 « MALRAUX », 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 « MALRAUX », codifiée par l'article 199 ter viciés 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 n'entre pas dans le champ d'application du plafond global des niches fiscales limité par foyer fiscal à 10 000 euros par an.
- Le souscripteur veillera à prendre en compte le plafonnement de la base de calcul à 400 000 euros pour chaque période de 4 années consécutives, par foyer fiscal, prévue à l'article 199 ter viciés du Code général des impôts. Cette limite est globale et s'apprécie en tenant compte au titre d'une même année de l'ensemble des dépenses ouvrant droit à réduction d'impôt effectuées par le souscripteur.
- 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 Malraux 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.
- 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 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. Le recours à l'emprunt l'expose aux risques de marché. 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 est 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. En pratique, les souscripteurs ne pourront donc retrouver la disposition des sommes investies qu'au terme de la durée de la société fixée à 15 ans. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.
- 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 de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai total de 17 ans compte tenu de la période inhérente à la revente du patrimoine.
- Compte-tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, le marché secondaire sera probablement inexistant.

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

Ainsi, la SCPI Malraux 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 après la vente des actifs immobiliers que le bilan définitif pourra être établi. Le produit de la liquidation dépendra des conditions de la 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.

# CARACTÉRISTIQUES

## PIERRE INVESTISSEMENT 10

SCPI  
MALRAUX

par Inter Gestion

**Capital Social Statutaire** 28 000 000 €.

### Fiscalité

La loi Malraux permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu calculée au taux de 30% du montant affecté au financement des travaux<sup>(1)</sup>, dans la limite de 400 000 € sur une période de 4 années consécutives ; la fraction éventuellement non imputée est reportable sur les 3 années suivantes. Ces travaux concernent la réhabilitation d'immeubles situés dans un SPR avec PSMV approuvé, un QAD ou un quartier conventionné NPNRU (anciens secteurs sauvegardés).

(1) Soit 66% de la souscription nette des frais de collecte.

### Patrimoine immobilier

Les acquisitions et restaurations effectuées par la SCPI Pierre Investissement 10 concerneront exclusivement des immeubles situés en secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé, 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

17 ans à compter du jour de son immatriculation.

### Prix de souscription

1 000 € (nominal 800 € + prime d'émission 200 €).

### Frais souscripteur

**Commission de souscription** : 12,00% TTI qui inclut :  
- 9,60% TTI de frais de collecte et 2,40% 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 3,00% 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 4,25% TTI.

### Limite de souscription

Minimum 5 parts. Maximum 670 parts.

### 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 17 ans à compter de la date de souscription.

### Gestion de la SCPI

INTER GESTION SA, Société de gestion de portefeuille.

### Diffusion des produits

INTERGESTION 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.

### Pierre Investissement 10

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° 19-25 du 5 novembre 2019. La notification de commercialisation a été délivrée le 15 novembre 2019.

### Diffusion des produits

• Intergestion Diffusion  
2 rue de la Paix - 75002 Paris



Promogere  
GROUPE



### INTER GESTION

2, Rue de la Paix • 75002 PARIS  
Tél : 01 43 12 52 52  
Fax : 01 43 12 52 53  
[www.inter-gestion.com](http://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°GP 12000008 du 29 Février 2012



Inter Gestion  
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE