



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE

9

PIERRE  
INVESTISSEMENT

— SCPI —  
MALRAUX

## LE GROUPE PROMOGERE

**25** ans d'expérience dans le domaine de la gestion immobilière et le pilotage d'opération de rénovation en centre ville.

## INTER GESTION EN 2017

355 millions d'euros d'actifs sous gestion\*  
15 SCPI\*  
170 000 m<sup>2</sup> rnovés\*  
7 000 associés\*

\* Source : Inter Gestion

### PROMOGERE

Holding du groupe  
Recherche foncière  
et développement  
d'opération

### ACTIGERE

Assistance Maîtrise  
d'Ouvrage  
Suivi et pilotage  
de travaux

### INTER GESTION

Société de Gestion  
de Portefeuille  
Création et gestion  
de SCPI

### INTERGESTION DIFFUSION

Formation et animation  
des partenaires  
commerciaux

## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

PIERRE INVESTISSEMENT 9 a pour objet l'acquisition, la restauration et la gestion d'un patrimoine immobilier résidentiel dans le cadre de la loi Malraux.

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

## LOCALISATION DES INVESTISSEMENTS

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 urbaines où la demande locative est positive (activité commerciale, tendances démographiques et migratoires entre autres critères).

## FISCALITÉ ET REVENUS POTENTIELS

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 pour la réhabilitation d'immeubles situés dans un SPR (Site Patrimonial Remarquable) avec PSMV approuvé, un QAD ou un quartier conventionné NPNRU (anciens secteurs sauvegardés) dans la limite de 400 000 € sur une période de 4 années consécutives, soit 67% de la souscription nette des frais de collecte.

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 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 15 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.



## CHRONOLOGIE DE L'INVESTISSEMENT EN 3 TAPES



## AVERTISSEMENT - FACTEURS DE RISQUES

Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 5 au paragraphe Objectifs de performance et page 21 au paragraphe Régime fiscal des associés de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale.

La SCPI comporte un risque de perte en capital.

Il s'agit d'un placement long terme : pour conserver les avantages fiscaux accordés par la loi vous devez conserver vos parts pendant une période d'une durée minimum de 9 ans courant à compter de la mise en location du dernier des immeubles acquis au moyen de votre souscription.

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 des prix très élevés. En pratique, les souscripteurs ne pourront donc retrouver la disposition des sommes investies qu'au terme de la durée de la société, soit 15 ans. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Il est rappelé que la SCPI appartient à la catégorie des FIA, savoir Fonds d'Investissements Alternatifs.

Votre argent sera principalement investi dans des biens immobiliers sélectionnés par la société de gestion. Ces biens connaîtront les évolutions et aléas du marché.

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

Des éventuels dividendes qui vous seraient versés. Ceux-ci dépendront des conditions d'exploitation des immeubles, notamment de la date de mise en location et du niveau des loyers. La première distribution de revenus ne peut raisonnablement être envisagée qu'à compter du premier semestre 2018, à l'issue de la période consacrée à l'acquisition et à la restauration des immeubles. Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. 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.

Vous devrez veiller à prendre en compte le plafonnement à 400 000 € par foyer fiscal de la base de calcul de la réduction d'impôt 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 période de 4 années consécutives de l'ensemble des dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt effectuées par le souscripteur.



# CARACTÉRISTIQUES

**Capital Social Statutaire** 40 000 000 €.

**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).

<sup>1</sup> Soit 67% de la souscription nette des frais de collecte.

**Patrimoine immobilier**

Les acquisitions et restaurations effectuées par la SCPI Pierre Investissement 9 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 l'approbation de l'assemblée générale des associés un plan de distribution de dividendes.

**Durée de la SCPI**

15 ans à compter du jour de son immatriculation.

**Prix de souscription**

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

**Frais**

Commission de souscription: 12,00% TTC qui supporte:  
- 10,80% TTI de frais de collecte,  
- 1,00% HT soit 1,20% TTC de frais de recherche et d'investissement.  
Commission de gestion annuelle: 10% HT soit 12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés.

**Limite de souscription**

Minimum 5 parts.  
Maximum 167 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 environ 15 ans à compter de la date de souscription.

**Gestion de la SCPI**

Inter Gestion SA, Société de Gestion de Portefeuille.

**Commercialisation**

Intergestion Diffusion.

**Procédure de souscription**

- Bulletin de souscription
- Copie de la pièce d'identité de chaque souscripteur\*
- RIB (pour le versement des dividendes)
- Justificatif de domicile\*
- Règlement d'ordre de la SCPI **Pierre Investissement 9**
- Fiche de connaissance client
- Déclaration d'origine des fonds + justificatif d'origine des fonds.

\* Pour les personnes morales, joindre un extrait KBIS datant au plus de 3 mois et les statuts certifiés conformes.