





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 67% 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 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.

18% de réduction d'impôt

Jusqu'à 120 000 €

Reportable sur les 3 années suivantes

Hors plafond des niches fiscales



POLITIQUE

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 procèdera 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.





CHRONOLOGIE EN 3 ÉTAPES

TRAVAUX

ACQUISITION

18 % Reportable sur 3 ans
*Environ 18% de réduction d'impôt

MISE EN LOCAT





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).

QUELQUES RÉALISATIONS



Avignon 52 rue des Fourbisseurs





Marseille 28 rue Longue des Capucins





Chartres 3 rue du Puits Berchot



LIQUIDATION

ION



AVERTISSEMENT - FACTEURS DE RISQUES

Vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe «Objectifs de performance» et page 11 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 à 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 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.
- Il est rappelé que la SCPI appartient à la catégorie des FIA (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 :

- 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. Ce n'est qu'après une période estimée à 3 années à compter de la fin de la période de souscription, période nécessaire à la réalisation de la collecte, à l'acquisition des immeubles et à la réalisation des travaux, que les immeubles restaurés 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.
- 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 de la base de calcul à 400000 euros pour chaque période de 4 années consécutives, par foyer fiscal, prévue à l'article 199 tervicies 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.



Capital Social Statutaire

40 000 000 €.

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 travaux¹, 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 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 à 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

1000 € (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 à 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 de moins de 3 mois*
- Règlement à l'ordre de la SCPI Pierre Investissement 9
- · Fiche de connaissance client
- Déclaration et justificatif d'origine des fonds (à partir de 60 000 €). *Pour les personnes morales, joindre un extrait KBIS datant au plus de 3 mois et les statuts certifiés conformes.

Le cas échéant : Copie de l'offre de prêt, Renonciation du conjoint, Copie de la convention de PACS, Attestation pour les souscripteurs (+75 ans) et Fiche complémentaire pour les PPE (Personnes Politiquement Exposées)

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe faisant offre au public de parts sociales. Les statuts, la note d'information, les derniers bulletin trimestriel d'information et rapport annuel sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion. La notice légale a été publiée au BALO du 24 décembre 2014 et a obtenu le Visa nº 14-32 en date du 16 décembre 2014 de l'AMF.

Commercialisation

Pierre Investissement 9

 Intergestion Diffusion 2 rue de la Paix - 75002 Paris



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

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS B 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 000 50 • Code APE 6820B • Société de gestion de portefeuille - Agrement AMF N°GP 12000008 du 29 Février 2012 • Carte de transaction immobilière: N° T9119 • Agrément COB devenu AMF n°SCPI 95-09 du 14 février 1995.

