



InterGestion - 2 rue de la Paix 75002 Paris, société de gestion.  
Agrément AMF n° SCPI 95-09 du 14 Février 1995

PI 7

# NEWSLETTER

## PIERRE Investissement 7

OUVERTURE à la souscription à partir du 22 Décembre.

**PIERRE INVESTISSEMENT 7 ...** SCPI Malraux nouveau régime 26%  
(Visa AMF n°10-44 du 10 Décembre 2010)

Modifié en 2009, l'investissement sous le régime de la loi Malraux permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt de 40% de la part affectée aux travaux de réhabilitation. Dès lors que la réalisation se situe en secteur sauvegardé.

L'assiette de l'avantage fiscal est plafonné à 100 000€ par an.

La SCPI Pierre Investissement 7 a pour objectif de rénover des immeubles anciens en secteur sauvegardé où la part travaux représentera 65% de l'acquisition.

Grâce à Pierre Investissement 7, le souscripteur pourra bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 26%\* du montant de sa souscription

Au terme de la réhabilitation des immeubles et de la mise en location des logements, la SCPI engagera une politique de distribution des loyers.

\* Réduction d'impôt : 40% pour l'année 2010, ou tout autre taux fixée par la loi de finance de l'année en cours.

Zoom sur ...

### PIERRE INVESTISSEMENT 7

Première acquisition  
Vannes

Projets d'acquisition  
Nantes  
Rennes  
Bordeaux  
Paris



Vannes  
Quartier Poids Public



Environnement Immédiat

## Principales caractéristiques de Pierre Investissement 7

Classification	SCPI Malraux capital variable
Société de Gestion	InterGestion
Souscription	Minimum de 2 parts. La valeur de chaque part est de 8 000€
Clôture de la souscription	31 Décembre 2010, puis augmentation de capital jusqu'au 31 décembre 2011
Jouissance	Le dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix
Distribution des revenus	Trimestrielle. La première distribution de revenus n'est pas envisagée avant la troisième année suivant la souscription
Commission	Commission de souscription : 12% hors taxes soit 14,35% TTC du prix d'émission des parts. Commission de gestion : 8% hors taxes soit 9,56% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine
Disponibilité	Conservation des parts pendant une durée minimum de 9 ans de location à compter de la dernière mise en location du dernier bien acquis pour bénéficier de la réduction d'impôt prévue par la loi
Objectifs de rentabilité	Pierre Investissement 7 est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. La politique d'investissement est axée sur la réhabilitation d'immeubles situés en centre ville et en secteur sauvegardé. Les travaux de réhabilitation seront réalisés selon des critères de qualité et de valorisation sur le long terme. Alliée à une bonne diversification géographique, cette stratégie d'investissement doit assurer aux associés les meilleures conditions de valorisation patrimoniale après 15 ans lors de la dissolution de la SCPI et de la revente des immeubles
Politique d'investissement	LA SCPI privilégiera l'acquisition et la restauration d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles situés en secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien, dégradé, délimité, lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ouvrant droit à une réduction d'impôt majorée au taux de 40%*. Au delà de leur intérêt architectural, les immeubles seront sélectionnés pour leurs potentiels de valorisation attachés à la localisation en centre ville dans les grandes agglomérations régionales, principalement dans les villes où la demande locative est positive et les perspectives de valorisation à long terme suffisamment significatives. (activité économique, tendances démographiques...) * 40% pour l'année 2010, ou tout autre taux fixée par la loi de finance de l'année en cours.
Durée de placement conseillée	15 ans

### Extrait de la note d'information - Avertissement à l'investisseur

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement immobilier (SCPI) de type « Malraux », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés dans la note d'information. Avant de souscrire vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale et en particulier à votre régime d'imposition et au montant de votre impôt, 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.
- Il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 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.
- Le capital investi n'est pas garanti.

- La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente 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 part de SCPI est de manière générale fonction:
- Des dividendes qui vous seront 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 de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au chapitre V - Administration, Contrôle, Information de la société). 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.