

Multihabitation 9

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR :

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "Pinel", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier de la réduction d'impôt exposée au paragraphe 4 de l'introduction – Avantages fiscaux applicables aux souscripteurs de parts de SCPI "Pinel" – de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale, étant précisé que la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limités par foyer fiscal à 10 000 euros du revenu imposable ;
- il s'agit d'un placement à long terme sauf à perdre la réduction d'impôt accordée par la loi. Pour bénéficier pleinement des avantages fiscaux liés au produit, vous devez conserver vos parts pendant la durée d'engagement de location souscrite par la SCPI, soit une période d'au moins 9 ans pour bénéficier de 18 % de réduction d'impôt ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription ou en cas de décision des associés de proroger la location dans les conditions requises par le dispositif Pinel afin de continuer à bénéficier d'une réduction d'impôt pour une période supplémentaire de 3 ans dans les conditions rappelées ci-après ; Le délai de détention des parts est estimé dans ces conditions à environ 14 ans à compter de la date de souscription (ou 17 ans en cas de prorogation du dispositif Pinel) sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la Société, soit dans un délai estimé à 17 ans au total (ou 20 ans en cas de prorogation) compte tenu de la période inhérente à la vente du

patrimoine et en cas de prorogation du dispositif Pinel ;

- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour 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 de l'avantage fiscal ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;
- 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 paragraphe 3 de l'introduction Politique d'investissement et au chapitre V-I La Société de la note d'information). Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

- Ainsi la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Multihabitation 9 est une SCPI pouvant procéder à des acquisitions payables à terme.

Compte tenu de la constitution du patrimoine, les premiers revenus seront des revenus financiers et seront distribués au titre du 1^{er} semestre 2018 (versement au 2nd semestre 2018).

La SCPI comporte un risque de perte en capital.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007 et a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61UE en date du 24/06/2014

Né dans le cadre de la Loi de Finances rectificative pour 2014 et de la loi des Finances pour 2015, le **dispositif Pinel** devient le nouveau soutien à l'investissement locatif et à la construction dans l'immobilier d'habitation.

Dans la droite lignée du succès des régimes Scellier et Duflot, cette mesure d'**incitation fiscale** est en ligne avec les attentes du marché, investisseurs et professionnels de l'immobilier, tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Les biens immobiliers éligibles au dispositif Pinel doivent répondre à des exigences de **performance énergétique globale** (biens neufs ou restructurés) et sont soumis à un plafonnement des loyers et des ressources des locataires favorisant le développement d'une **offre de logements cohérente avec les besoins du marché**.

Dans les mêmes conditions qu'en investissement direct, cette réduction d'impôt est applicable à l'associé d'une **Société Civile de Placement Immobilier** (SCPI).

Le dispositif fiscal Pinel*

En investissant dans des programmes neufs ou restructurés, respectant les plafonds de prix, de loyers et de ressources des locataires en vigueur, Multihabitation 9 vous offre une réduction d'impôt sur le revenu attractive en contrepartie d'une conservation des parts à long terme (9 années à compter de la location du dernier logement acquis par la SCPI) :

- **Réduction d'impôt de 18 %**, sur la base de 100 % d'un montant souscrit dans la limite de 300 000 € et répartie de manière linéaire sur une période 9 ans, soit :
 - Une réduction d'impôt totale maximum de 54 000 € sur 9 ans (et possiblement 63 000 € sur 12 ans)
 - Une réduction d'impôt annuelle maximum de 6 000 € sur 9 ans (et 3 000 €/an sur les trois dernières années en cas de prorogation)
- **Application immédiate de la réduction d'impôt annuelle de 2 %**, au titre de l'année de souscription, sans délai ni calcul de prorata temporis
- **Exemple pour une souscription de 40 000 €, dès 2015 :**

	2016 (au titre des revenus 2015) – 2024
Taux de réduction d'impôt	18 % sur une période de 9 ans, soit 2 % par an
Base de calcul de la réduction d'impôt	40 000 €
Montant total de réduction d'impôt	40 000 € x 18 %, soit 7 200 € sur 9 ans
Montant annuel de réduction d'impôt	40 000 € x 2 %, soit 800 €

Si une prorogation à 12 ans est votée en AG, le taux de réduction d'impôt serait de 21 %, soit 2 % par an pendant 9 ans puis 1 % les trois dernières années. Le montant total de réduction d'impôt serait alors de 40 000 € x 21 % = 8 400 €. Le montant annuel de réduction d'impôt serait de 800 € par an pendant 9 ans puis de 400 € les trois dernières années.

Risques associés : vous vous engagez à conserver vos parts jusqu'au terme de l'engagement de location de la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux imputés. Par ailleurs l'avantage fiscal ne pouvant être transmis, la liquidité de la SCPI s'en trouve limitée et la société ne garantit pas la revente des parts. Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

*Le dispositif décrit est celui en vigueur à la date de visa de la SCPI, soit le 19 juin 2015.

Investissement immobilier indirect

La SCPI Multihabitation 9

Le dispositif Pinel vous permet, avec un engagement de détention des parts de la SCPI sur une période estimée à 17 ans au total (ou 20 ans en cas de prorogation), de bénéficier de sa réduction d'impôt, au même titre qu'un investisseur en direct. Le placement collectif vient enrichir de toutes ses qualités intrinsèques cette mesure d'incitation fiscale :

- Accédez à un investissement immobilier pour une première **souscription minimum de 1 500 € TTC** (1 part),
- Calibrez précisément votre souscription pour une **réduction d'impôt adaptée à votre situation fiscale**,
- Percevez d'éventuels **revenus complémentaires** provenant de la location des logements, sur décision de l'Assemblée Générale annuelle,
- Profitez d'une politique d'investissement axée sur les zones présentant, selon nous, un bon **potentiel de revalorisation** (Ile-de-France, principales métropoles régionales),
- Confiez l'ensemble de la gestion à la société de gestion La Française Real Estate Managers, **leader du marché des SCPI** (classement IEIF, capitalisation au 31/12/2014), en contrepartie de frais annuels (10 % HT, soit 12,00 % TTC au taux de 20 % en vigueur au 1^{er} janvier 2015).

Risques associés : le taux de distribution de la SCPI dépendra de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché immobilier. La SCPI comporte un risque de perte en capital. Par ailleurs, pendant la période de constitution du patrimoine et jusqu'à sa mise en location, les fonds en attente d'investissement seront placés en produits monétaires. Les premiers revenus seront des revenus financiers et devraient être distribués au second semestre 2018, au titre du premier semestre 2018.

Les principes généraux :

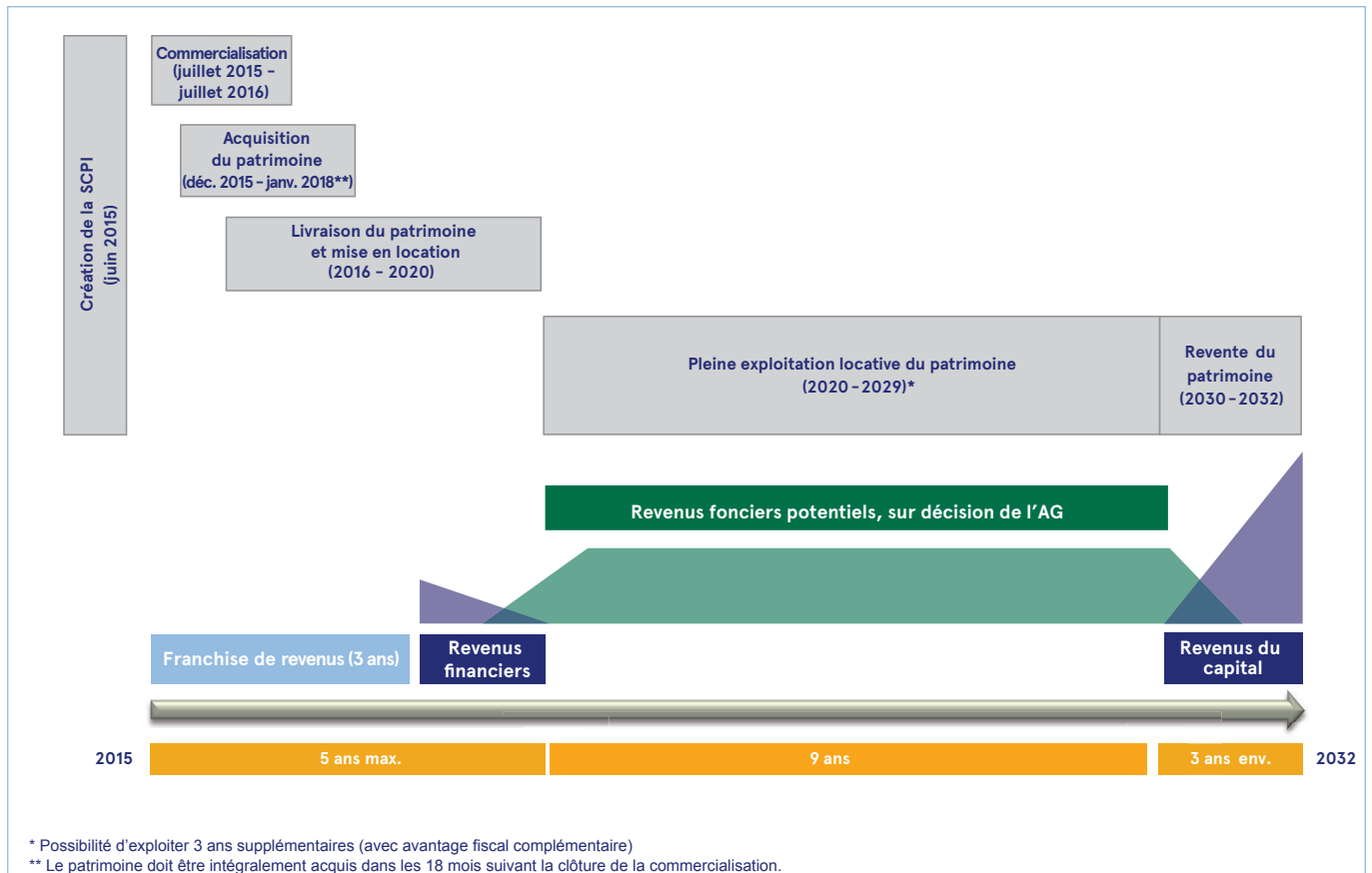
Réduction d'impôt immédiate :

avantage fiscal accessible quel que soit votre taux marginal d'imposition, pour un engagement de conservation des parts sur une période estimée à 14 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer la totalité de ses fonds qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai estimé à 17 ans au total (ou 20 ans en cas de prorogation), compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

Opportunité d'investir dépendante de la situation fiscale propre à chaque investisseur

Engagement de la SCPI sur la mise en location des logements pendant au moins 9 ans (possibilité de proroger de 3 années supplémentaires)

Le cycle de vie de Multihabitation 9



Données non contractuelles, fournies à titre indicatif

L'opportunité Multihabitation 9

Plusieurs facteurs contribuent aujourd'hui à l'attractivité de ce placement collectif immobilier :

- Les fondamentaux du marché immobilier résidentiel sont propices du fait d'un **besoin structurel de nouveaux logements**,
- Les professionnels de la promotion immobilière sont en **demande d'accompagnement dans le financement** de leurs opérations,
- Les conditions d'application du dispositif Pinel (plafonds de prix, loyers et ressources) concernent une **large majorité de la population** et permettent de respecter une **politique d'investissement sélective**,
- Les critères de performance énergétique exigés sont **d'ores et déjà intégrés par les promoteurs**,
- L'expérience de La Française Real Estate Managers à travers le **développement et la gestion de la gamme de SCPI fiscales Multihabitation** depuis 2004 ; les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Caractéristiques principales

Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Société de gestion	La Française Real Estate Managers
Objet	Constitution directe et indirecte et gestion d'un patrimoine immobilier résidentiel éligible au dispositif Pinel
Capital social initial	760 500 €
Montant capital maximum statutaire	29 900 000 €
Montant de l'augmentation de capital	22 324 900 € ⁽¹⁾
Durée de vie de la société	14 ans
Prix de souscription d'une part	1 500 €
Minimum de souscription pour tout nouvel associé	1 part
Commission de souscription (incluse dans le prix de souscription)	8,78 % HT, soit 10,536 % TTC ⁽²⁾
Frais de gestion annuels	10 % HT, soit 12 % TTC ⁽²⁾ des produits locatifs HT et financiers nets
Fréquence de versement de revenus potentiels sur décision de l'AG	Semestrielle
Date prévisionnelle de versement des 1 ^{ers} dividendes	Juillet 2018 au titre du premier semestre 2018 (revenus financiers issus du placement de la trésorerie)
Délai de jouissance	1 ^{er} jour du mois suivant le mois de la souscription

⁽¹⁾ En cas de souscription intégrale, la société de gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci, sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30 % le montant initialement prévu. Cette majoration sera portée à la connaissance des associés par avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

⁽²⁾ Au taux de TVA de 20 % en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2014.

La note d'information de la SCPI Multihabitation 9 a reçu le Visa SCPI n°15-11 en date du 19 juin 2015 délivré par l'AMF. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur les sites internet www.lafrancaise-am-partenaires.com et www.lafrancaise-group.com.

La notice prévue à l'article 422-196 du règlement général de l'AMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 29 juin 2015 (n°77).



Investissons ensemble

Depuis 40 ans, le Groupe La Française développe des expertises spécifiques d'Asset Management pour compte de tiers.

Ancrée sur quatre pôles d'activité – Valeurs Mobilières, Immobilier, Solutions d'Investissements et Financement Direct de l'Économie – La Française déploie son modèle multi-affiliés auprès d'une clientèle institutionnelle et patrimoniale, tant en France qu'à l'international.

Forte de ses 500 collaborateurs, la Française gère près de 48 milliards d'euros d'actifs à travers ses implantations à Paris, Francfort, Hong Kong, Londres, Luxembourg, Madrid et Milan.

En tant qu'acteur responsable et par une approche de long terme, le Groupe intègre les défis de demain pour forger ses convictions d'aujourd'hui.

Tout en bénéficiant d'une totale indépendance dans l'exercice de ses métiers, La Française possède un actionariat solide et original combinant la présence d'un actionnaire bancaire de référence, le Crédit Mutuel Nord Europe, et celle des dirigeants et salariés du Groupe.



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers – 399 922 699 RCS PARIS
173, boulevard Haussmann 75008 Paris – Tél. +33 (0)1 44 56 10 00 – Fax +33 (0)1 44 56 11 00
Une société du Groupe La Française – www.lafrancaise-group.com