

Capital Social Statutaire 5 100 000 €

Augmentation de Capital Montant de l'augmentation de Capital : 4 335 000 € par émission de 5100 parts de 850 € de nominal afin de porter le capital social de 765 000 € à 5 100 000 €. Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 27 mars 2013. Date de clôture de l'augmentation de capital : 31 décembre 2013.

Fiscalité Le Déficit Foncier permet à l'investisseur de déduire de ses revenus fonciers les dépenses de travaux de rénovation effectuées dans un ensemble immobilier destiné à un usage locatif.

Patrimoine immobilier Les acquisitions effectuées par la SCPI GRAND PARIS PIERRE se feront principalement dans le périmètre du Grand Paris (*occasionnellement dans des villes attractives situées en dehors de cette zone*) sur des locaux d'habitation et accessoirement des locaux commerciaux, professionnels ou à usage de stationnement.

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 d'acomptes sur dividendes.

Durée de la SCPI 99 ans à compter du jour de son immatriculation. Possibilité de dissolution anticipée sur décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Prix de souscription 1 000 € (nominal 850 € + prime d'émission 150 €).

Frais Commission de souscription : 12,00 % TTC qui supporte :
- 10,56 % TTI de frais de collecte et 1,20 % HT soit 1,44 % TTC de frais de recherche foncière.
- Commission de gestion annuelle : 10,00% HT soit 11,96% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers.
- Commission de gestion fixe : 11 750 € HT/trimestre pendant les 5 premières années.

Limite de souscription Minimum 2 parts. Maximum 500 parts.

Durée de détention des parts Pour conserver l'avantage fiscal, les parts doivent être détenues pendant une période minimum de 3 ans à compter de la dernière année de déduction des déficits fonciers du revenu global. Comme précisé dans « l'avertissement » de la note d'information, du fait du manque de liquidité du placement, l'avantage fiscal n'étant pas transmissible, les investisseurs ne pourraient espérer récupérer leur argent qu'au terme de la durée de la société fixée à 99 ans, sauf dissolution anticipée.

Gestion de la SCPI InterGestion SA, société de gestion de Portefeuille.

Commercialisation InterGestion Diffusion.

Procédure de souscription

- Bulletin de souscription,
- Copie de la pièce d'identité du souscripteur,*
- RIB (pour le versement des dividendes),
- Justificatif de domicile,*
- Règlement à l'ordre de la SCPI Grand PARIS Pierre,
- Fiche de connaissance client,
- Déclaration d'origine des fonds,


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



© Réalisation : RDS Publicité 01 44 73 07 38 • Crédit photos © Fatale et Intergestion



Siège social : 2 rue de la Paix 75002 Paris. Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 Février 2012
Société de diffusion : InterGestion Diffusion : 2 rue de la Paix 75002 Paris


InterGestion
GRAND PARIS PIERRE : Société Civile de Placement Immobilier à Capital fixe faisant offre au public de parts sociales. Les statuts, la note d'information, le rapport annuel et le bulletin trimestriel d'information sont dis-

ponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion. La note d'information a obtenu de l'AMF le visa SCPI n° 13-05 en date du 08 03 2013. La notice légale a été publiée au BALO n° 1300869 en date du 20 mars 2013.

Vous investissez dans une SCPI de type fiscal qui permet au porteur de parts de déduire, sous certaines conditions, les résultats sociaux déficitaires de ses revenus imposables. En réalisant cet investissement vous pourrez imputer sur vos revenus fonciers et/ou, dans la limite de 10 700 euros, sur votre revenu global, votre quote-part du déficit engendré par les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration des immeubles dont la société aura réalisé l'acquisition conformément à l'article 31-I du Code général des impôts.

Vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux mentionnés en page 4 au paragraphe « **Objectif de performance** » et en page 14 au paragraphe « **Régime fiscal des associés** » de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez donc vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : l'économie d'impôt concerne uniquement l'impôt sur le revenu et en aucun cas l'impôt sur les sociétés ; son montant dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition. Pour conserver le bénéfice de l'imputation des déficits fonciers sur votre revenu global, vous devrez conserver vos parts pendant une période d'une durée minimum de trois ans.

- la fiscalité applicable aux porteurs de parts de SCPI (*imposition des revenus et plus values, déductibilité des déficits fonciers*) est susceptible d'évoluer en fonction du contenu des lois de finances adoptées au cours de la période d'investissement.

- il s'agit d'un placement à long terme.

- 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. Les investisseurs ne pourraient espérer récupérer leur argent qu'au terme de la durée statutaire de la société fixée à 99 ans, sauf dissolution anticipée.

- La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

- La SCPI ne versera pas de dividendes aux associés avant 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, la réalisation des travaux et la mise en location des immeubles. Par la suite, si les résultats de la SCPI le permettent, le versement éventuel d'acomptes sur dividendes pourrait être envisagé.

- votre investissement comporte un risque de perte en capital dans le cas où les valeurs foncières évolueraient sur le long terme à la baisse.

- Le montant du capital social statutaire initial ne peut permettre d'acquérir qu'un petit nombre d'actifs. Dans cette limite, la diversification du patrimoine sera faible et le risque locatif, de même que le poids relatif aux frais fixes, sera corrélativement plus élevé. Le montant de la première augmentation de capital confère donc à la SCPI des caractéristiques différentes de la norme des produits équivalents sur le marché. Les investisseurs sont donc invités à prendre en compte ces éléments préalablement à leur souscription.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui vous seront éventuellement versés. Le versement de dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en raison des fluctuations des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles.

- du montant du capital que vous percevrez lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation pendant la durée du placement et du prix de cession obtenu par la SCPI.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI **GRAND PARIS PIERRE** ne pourra être appréciée qu'à sa liquidation et non sur vos seuls avantages fiscaux.



GROUPE PROMOGERE



23 ans d'expérience dans le domaine de la gestion immobilière et le pilotage d'opérations de rénovation en centre ville.

En 2013, InterGestion :

- 300 millions d'euros d'actifs sous gestion*
- 13 SCPI*
- 130 000 m² rénovés*
- 3 000 associés*

Nos Métiers

- La conception de produits de placement et la gestion de véhicules d'investissement immobilier.
- La recherche, l'acquisition et la cession des immeubles.
- L'assistance à maîtrise d'ouvrage.
- Le pilotage technique et le suivi des opérations de rénovation immobilière.
- La gestion et la valorisation des actifs.
- L'ingénierie patrimoniale.
- La diffusion de parts de fonds immobiliers et de programmes en copropriété.

*source : InterGestion

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

GRAND PARIS PIERRE a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ancien à usage d'habitation à rénover, disposant ou non de locaux d'activités en rez-de-chaussée.

La société n'exclut pas, dans la limite de 20 % des fonds collectés, l'acquisition occasionnelle de locaux commerciaux, professionnels, ou à usage de stationnement.

Les biens ou immeubles acquis se situeront dans la zone du projet dit du « **Grand Paris** » périmètre le plus dynamique de France bénéficiant de l'attractivité

de la capitale, ainsi que d'un projet de développement économique sans précédent planifié sur les dix prochaines années. La société n'exclut pas dans la limite de 20% des fonds collectés, l'acquisition occasionnelle de locaux situés dans des villes attractives hors du périmètre du projet du Grand Paris.



Le montant des travaux de rénovation devra représenter au moins 50 % du prix de revient immobilisé de l'ensemble des immeubles.

LOCALISATION DES INVESTISSEMENTS

Les immeubles acquis se situeront dans le périmètre du projet du Grand Paris ou à titre occasionnel dans

des villes attractives situées en dehors de cette zone.

FISCALITÉ ET RENDEMENT POTENTIEL

Déficits fonciers

Le porteur de parts trouvera son intérêt dans la déduction fiscale de tout ou partie du déficit foncier généré par les travaux déductibles conformément au droit commun du régime d'imposition des revenus fonciers.

L'imputation des déficits fonciers sur les revenus fonciers ou sur le revenu global n'est pas soumise au plafonnement des « **niches fiscales** » prévu à l'article 200-OA du Code général des impôts.

Le souscripteur pourra imputer le déficit foncier distribué par la SCPI sur ses propres revenus fonciers, l'excédent éventuel étant imputable sur son revenu global dans la limite de 10 700 euros conformément aux règles fiscales en vigueur à la date de la présente note d'information.

Pour un contribuable qui ne dispose pas de revenus fonciers et dont le revenu imposable se trouve placé dans la tranche marginale d'imposition à 41% pour une part au moins égale à la quote part de déficit foncier qui lui sera attribuée chaque année par **GRAND PARIS PIERRE**, le montant de l'économie d'impôt réalisée représentera 17,40 % du montant de la souscription.

Pour un contribuable qui dispose de revenus fonciers et dont le revenu imposable se trouve placé dans la tranche marginale d'imposition de 41% pour un montant au moins égal à la quote part de déficit foncier qui lui sera attribuée chaque année par **GRAND PARIS PIERRE**, le montant de l'économie d'impôt réalisée représentera 24 % du montant de la souscription car elle concerne à la fois l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux de 15,50 %.

Voir tableau ci-dessous.

Année	Souscription 100 parts	Contribuable disposant de revenus fonciers Hypothèse d'échelonnement sur 3 ans des déficits fonciers	
		Déficit foncier résultant des travaux en année n	Economies d'impôts réalisées en année n+1 (TMI 41% + CSG* 15,5%)
2013		6 800 €	3 842 €
2014	100 000 €	17 850 €	10 085 €
2015		17 850 €	10 085 €
Total	100 000 €	42 500 €	24 013 €

*Hors prise en compte CSG déductible

