



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE

GRAND PARIS  
PIERRE

— SCPI —  
DÉFICIT FONCIER

## GRAND PARIS PIERRE

SCPI  
DÉFICIT FONCIER

### 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 2015 :

- 360 millions d'euros d'actifs sous gestion\*
- 16 SCPI\*
- 150 000 m<sup>2</sup> rénovés\*
- 5 000 associés\*

\* Source : Inter Gestion

#### PROMOGERE

Holding du groupe  
Recherche foncière  
et développement  
d'opération

#### ACTIGERE

Assistance à 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

### POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'originalité de Grand Paris Pierre réside dans sa politique d'investissement, fondée sur la sélection d'immeubles à rénover présentant un potentiel locatif et patrimonial important et situés dans la zone du Grand Paris, périmètre le plus dynamique de France bénéficiant de l'attractivité de la capitale ainsi que d'un projet de développement économique planifié sur les dix prochaines années.

Grand Paris Pierre a pour objet principal la constitution d'un patrimoine immobilier ancien à usage d'habitation et sa mise en location après rénovation. La société n'exclut pas l'acquisition d'immeubles à usage d'habitation disposant de locaux professionnels en rez de chaussée et, dans la limite de 20% des fonds collectés, l'acquisition occasionnelle de locaux commerciaux ou à usage professionnel et d'emplacements pour le stationnement des véhicules. Elle pourra également dans la limite de 20% des fonds collectés, acquérir des locaux répondant aux mêmes critères dans des villes attractives hors de la zone du Grand Paris.

Le montant global des travaux de rénovation devrait représenter environ 50% du prix de revient immobilisé de l'ensemble des immeubles soit 42,50% du montant de la souscription.

### 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

Pendant une période d'une durée estimée à trois ans à compter de la clôture de l'augmentation de capital **GRAND PARIS PIERRE** procèdera à la recherche, à l'acquisition et à la rénovation des immeubles.

Au cours de cette période la société ne percevra pas de loyers et ne pourra donc procéder à la distribution de dividendes. En revanche les associés pourront déduire la quote-part des résultats déficitaires correspondant à leurs droits sociaux de leur revenu foncier sans limitation et/ou de leur revenu global dans la limite de 10 700 euros. La fraction de la quote-part de résultat déficitaire supérieure à cette limite pourra être imputée sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

L'économie d'impôt sur le revenu ainsi réalisée sera d'autant plus importante que leur taux marginal d'imposition sera plus élevé.

Elle n'entre pas dans le champ d'application du dispositif dit du « plafonnement des niches fiscales » prévu à l'article 200-0A du code général des impôts.

Pour un souscripteur disposant de revenus fonciers suffisants pour permettre l'imputation de la totalité de sa quote-part de résultats sociaux déficitaires et dont le revenu imposable se trouve placé dans la dernière tranche du barème de l'impôt sur le revenu pour un montant au moins égal à cette quote-part, le montant de l'économie d'impôt concernera non seulement l'impôt sur le revenu (45%) mais aussi les prélèvements sociaux (15,5%) .

Elle devrait représenter :

$42,5\% \times (45\% + 15,5\%) = 25,7\%$  du montant de la souscription.

## CHRONOLOGIE DE L'INVESTISSEMENT EN 3 ÉTAPES



### AVERTISSEMENT - FACTEURS DE RISQUES

Vous investissez dans une société civile de placement immobilier régie par ses statuts et par les dispositions des articles L 214-114 et suivants du code monétaire et financier. Cette société a principalement pour objet l'acquisition, la rénovation et la gestion d'un patrimoine immobilier ancien à usage d'habitation. Sa gérance est assurée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers. Les associés sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part de bénéfices correspondant à leurs droits dans la société ; leur quote-part dans les résultats déficitaires est déductible des revenus fonciers sans limitation et/ou du revenu global dans la limite de 10 700 euros.

Vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Il s'agit d'un placement à long terme. Les souscripteurs ne pourront retrouver la disposition des sommes investies qu'au terme de la durée de la société, fixée à 12 ans par décision des associés en date du 11 mars 2014. S'ils le jugent opportun, les associés pourront décider collectivement de proroger la durée de la société afin de recevoir en franchise d'impôt de plus-value leur quote-part de la valeur liquidative des immeubles.
- L'avantage fiscal attaché à ce placement concerne uniquement l'impôt sur le revenu et non l'impôt sur les sociétés. Son montant dépend de la nature des revenus et du taux marginal d'imposition du souscripteur. L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est subordonnée à l'obligation de conserver les parts souscrites pendant une période de trois ans.

- La liquidité du placement est réduite. En effet, l'économie d'impôt sur le revenu qui lui est attachée ne peut résulter que de la déduction des dépenses de rénovation effectuées au cours de la période précédant la mise en service des immeubles.

En cas de transmission des parts après l'expiration de cette période, le cessionnaire ne peut donc bénéficier de cet avantage fiscal. La société ne garantit pas la revente des parts.

- La société ne pourra distribuer de dividendes avant une période d'une durée estimée à trois ans à compter de la clôture de l'augmentation du capital, période nécessaire à la recherche, à l'acquisition, à la restauration et à la mise en location des immeubles. Après l'expiration de cette période, et dans la mesure où les résultats de la société le permettront, le versement éventuel d'acomptes sur dividendes pourrait être envisagé. La société ne garantit pas le versement de dividendes.

Sauf prorogation décidée collectivement par les associés, la société sera dissoute et mise en liquidation le 6 janvier 2025. La société ne garantit pas le montant de la quote-part de la valeur liquidative qui sera versée aux associés. Le placement comporte un risque de perte en capital dans le cas où les valeurs foncières évolueraient à la baisse.

Le régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées ou du traitement des déficits fonciers, est susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale.



# GRAND PARIS PIERRE

SCPI  
DÉFICIT FONCIER

# CARACTÉRISTIQUES

## Capital Social Statutaire

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 octobre 2013 le capital a été porté de 4 026 450€ à 30 000 750€.

## Augmentation de Capital

Montant de l'augmentation de Capital : 11 273 550€ par émission de 13263 parts de 850€ de nominal afin de porter le capital social de 4026450€ à 15300000€.

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 2 mai 2014

Date de clôture de l'augmentation de capital : 30 septembre 2015

## 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

12 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 12,00% 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.

## 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 12 ans, sauf dissolution anticipée.

## 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 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.