



FRANCE INVESTISSEMENT PIERRE



Un investissement éligible à une réduction
d'impôt sur le revenu immédiate de 25%
en contrepartie d'une durée de blocage
de 5 ans et 6 mois maximum

FRANCE INVESTISSEMENT PIERRE : le concept

Dans un contexte économique et financier incertain, la pierre apparaît comme une valeur refuge pour de nombreux investisseurs.

FRANCE INVESTISSEMENT PIERRE va investir dans

des PME éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu, développant une activité de « marchand de biens », centrée sur l'investissement dans des murs de boutiques sur toute la France.



FRANCE INVESTISSEMENT PIERRE : la stratégie d'investissement

◆ LE MARCHAND DE BIENS

- Son activité principale consiste à **acheter des biens immobiliers** (locaux commerciaux, murs de magasins,...) pour les revendre avec une plus-value. Il est propriétaire des biens constituant son stock commercial.
- En activité accessoire, il peut **louer et percevoir les loyers** des biens immobiliers qu'il détient.

◆ L'OBJECTIF DE FRANCE INVESTISSEMENT PIERRE DANS LE TEMPS

- En cours de vie du fonds, les Obligations permettent d'assurer un rendement régulier grâce aux intérêts perçus tandis que les actions permettent de participer aux bénéfices des PME.
- En fin de vie du fonds, les obligations sont converties en actions et permettent ainsi de bénéficier des dividendes et des potentielles plus-values de cession immobilière.

Notre expérience dans la pierre : le GROUPE GERARD AUFFRAY (GGA)

Sigma Gestion est une filiale du Groupe Gérard Auffray, spécialiste de la gestion de l'épargne investie dans la pierre-papier depuis plus de 20 ans, et du Groupe Sigma, créée en 1993 par Philippe Cholet, spécialiste de l'investissement dans le non coté.

Gérard AUFFRAY, fort de 44 ans d'expérience, connaît bien les problématiques immobilières ainsi que l'évolution des cycles de l'immobilier grâce à la mise en place de techniques innovantes (les SICOMI en 1967, la Pierre Papier en 1971 et les SCPI à capital variable en 1982).

Le fonds investira dans des PME exerçant l'activité d'achat pour revendre de biens immobiliers. Le fonds sera investi soit en obligations convertibles soit en tout autre titres (actions ordinaire ou de préférence, avance en compte courant).

France Investissement Pierre possède une durée de blocage maximale de 5 ans et 6 mois. En contrepartie d'un risque de perte en capital, la stratégie d'investissement de FRANCE INVESTISSEMENT PIERRE est notamment axée sur le rendement dégagé par les obligations convertibles.

FRANCE INVESTISSEMENT PIERRE : Les critères de sélection

Les PME « marchands de biens » seront rigoureusement sélectionnées avec **4 critères majeurs** :

- 1 **Le secteur de l'immobilier commercial (boutiques, murs de magasins) sera privilégié,**
- 2 **La qualité des acquisitions immobilières** qu'elles réalisent ou qu'elles ont l'intention de réaliser,
- 3 **La zone géographique** dans laquelle les biens immobiliers sont situés,
- 4 **Le potentiel de cession** des biens immobiliers sous-jacents pour **2016**.

Avec plus d'un milliard d'euros collectés dans sa carrière et plus de 7 SCPI créées, Gérard AUFFRAY est l'un des plus grands spécialistes français de l'immobilier commercial et des murs de magasins.

SIGMA GESTION a donc l'expérience pour sélectionner et analyser les PME « marchands de biens » et en assurer le suivi au cours des 5 prochaines années.

En contrepartie d'un risque en capital et d'une durée de blocage des parts jusqu'au 1^{er} janvier 2016 minimum (et au 30 juin 2016 maximum sur décision de la société de gestion), FRANCE INVESTISSEMENT PIERRE offre ...

Une Fiscalité en 2 étapes

1 À la souscription : Réduction d'impôt sur le revenu correspondant à 25% de l'investissement.

Un célibataire qui investit 12.000€ obtient donc une réduction maximum de 3.000€. Un couple qui investit 24.000€ obtient une réduction de 6.000€ maximum.

2 À la sortie : Exonération d'impôt sur les plus-values réalisées (hors prélèvements sociaux)

Ces avantages fiscaux sont acquis notamment si le souscripteur conserve ses parts pendant une durée continue de 5 années. Les rachats n'interviennent, en dehors des cas particuliers, qu'à l'issue de la durée de vie du fonds. Sigma Gestion rappelle aux souscripteurs que leurs parts sont bloquées pendant toute la durée de vie du fonds (de 5 ans et 6 mois) afin de bénéficier pleinement des perspectives de plus-values.

| MONTANT INVESTI | REDUCTION D'ISF | SOIT EN % DE L'INVESTISSEMENT |
|-----------------|-----------------|-------------------------------|
| 2 000 € | 500 € | 25% |
| 6 000 € | 1 500 € | |
| 12 000 € | 3 000 € | |
| 24 000 € | 6 000 € | |

FRANCE INVESTISSEMENT PIERRE : un FIP bloqué pendant 5 ans et 6 mois maximum

au lieu de 8 ans sur la majorité des autres FIP, FIP et FCPI.

Gros plan sur une technique d'investissement : les Obligations Convertibles en Actions (OCA)

Définition : Une obligation convertible en actions est une valeur mobilière donnant accès au capital se composant d'un titre de créance (obligation) et de la faculté de convertir cette créance en actions de la PME.

Dans le cas de France Investissement Pierre, chaque PME verse un intérêt annuel négocié et déterminé dès le départ. Cet intérêt permet de financer les différents frais du fonds et la liquidité nécessaire aux demandes de rachat de parts (décès, invalidité et perte d'emploi).

Dans les 5 ans, les PME cèdent leurs actifs immobiliers dans le but de réaliser des plus-values.

Ainsi, au terme de la vie de FRANCE INVESTISSEMENT PIERRE, les obligations pourront être converties en actions ou remboursées avec une prime de non conversion. Dans l'un ou l'autre de ces cas, cette technique permet à France Investissement Pierre de capter la majeure partie des gains réalisés par les PME marchands de biens.

Cette technique d'investissement se distingue de l'investissement en capital risque classique du fait du remboursement prioritaire de l'obligation par rapport au capital, sachant que ce prêt n'est pas garanti contre un risque de défaut éventuel de la PME.

Les actifs du Fonds pourront être composés également d'autres titres et notamment des actions.



Des gérants rémunérés à la performance : un système de Hurdle de 25% au terme

Par définition, un taux de Hurdle est un taux de rendement minimum à obtenir avant que ne s'enclenche un processus donné, en l'occurrence, l'intéressement des gérants.

SIGMA GESTION applique ce système de Hurdle en conditionnant la rémunération de ses gérants à une performance financière minimale de 25%.

En règle générale, les gérants de FIP et FCPI de la Place perçoivent un intéressement sur la plus-value réalisée par les fonds lié à la performance du fonds, et qui constitue la part variable de leur rémunération.

Chez SIGMA GESTION, cet intéressement se déclenche uniquement si France Investissement Pierre réalise une plus-value de 25% minimum (hors avantage fiscal et net de frais de gestion) au terme. **En deçà de cette performance, les souscripteurs conservent 100% de la plus-value.** Au delà de cette performance, et après un rattrapage des parts B sur les parts A, l'équipe de gestion sera finalement intéressée à hauteur de 20% de la surperformance.

Ce système permet un mode de gestion gagnant-gagnant, car l'intéressement de l'équipe de gestion est directement lié à la plus-value que le souscripteur peut percevoir.

Attention, il ne s'agit en aucun cas d'une garantie de performance, mais d'un objectif de gestion.



Et concrètement ?

Prenons le cas d'un investissement total de 10.000 euros. Grâce à la réduction d'impôt immédiate sur le revenu, cet investissement ne vous revient qu'à 7.500 euros.

L'équipe de Sigma Gestion devra vous restituer au moins 12.500 euros dans 5 ans et 6 mois avant de commencer à percevoir un intéressement. Le portefeuille devra ainsi avoir performé d'au moins 25% sur la durée de vie du fonds.

→ SIGMA GESTION : UNE ÉQUIPE RÉPUTÉE ET EXPÉRIMENTÉE

Sigma Gestion est une filiale du Groupe Gérard Auffray, spécialiste de la gestion de l'épargne investie dans la pierre-papier depuis plus de 20 ans, et du Groupe Sigma, créée en 1993 par Philippe Cholet, spécialiste de l'investissement dans le non coté.

Depuis 2004, Sigma Gestion met son expertise au service des investisseurs par le biais de Holdings d'Investissement, FIP, FIP ISF et FCPI.

Les points forts de SIGMA GESTION sont :

- **Des gérants jouissant d'une forte expérience** sur le marché du capital-investissement (leur parcours sur www.sigmagestion.com)
- **Une réputation professionnelle établie.***
- **Une indépendance totale du capital et de la gestion.**

→ LES CONDITIONS DU FIP FRANCE INVESTISSEMENT PIERRE

Société de Gestion : **SIGMA GESTION**

Dépositaire : **RBC DEXIA**

Valeur d'origine des parts A : **100€**

Souscription minimale : **20 parts A, soit 2.000 €**

Quota de sociétés éligibles à la réduction IR : **100%**

Valorisation : **semestrielle**

Période de souscription : **jusqu'au 31 décembre 2010**

Zone d'investissement privilégiée : **France**

Durée de blocage des parts : **jusqu'au 1 janvier 2016 minimum (et au 30 juin 2016 maximum)**

Distributions : **pas de distributions pendant 5 ans et 6 mois.**

* Après le prix Multiratings-Euronext remporté en 2008, SIGMA GESTION a obtenu quatre étoiles dans le classement annuel des partenaires CGPI publié par le magazine Gestion de Fortune en 2010.

SIGMA GESTION est membre de l'Association Française des Investisseurs en Capital (AFIC), dont Michel BIEGALA, le Président du Conseil de Surveillance de SIGMA GESTION, est un des anciens présidents. Monsieur Emmanuel SIMONNEAU, Président du Directoire est également membre actif du Comité d'Action Régional de l'AFIC.

À partir de la cinquième année, la Société de Gestion pourra procéder à des distributions de revenus et produits de cessions de participations encaissés, en fonction des disponibilités du FIP FRANCE INVESTISSEMENT PIERRE.

| DENOMINATION | DATE DE CREATION | % DE L'ACTIF ÉLIGIBLE | DATE À LAQUELLE L'ACTIF DOIT COMPRENDRE AU MOINS 60% DE TITRES ÉLIGIBLES |
|-----------------------------|------------------|-----------------------|--|
| FIP Croissance Grand Est | Fin 2004 | 62,72 % au 31/12/2009 | 30/06/2008 |
| FIP Croissance Grand Est 2 | Fin 2006 | 61,20 % au 31/12/2009 | 30/06/2009 |
| FIP Croissance Grand Est 3 | Fin 2007 | 58,73 % au 31/12/2009 | 30/06/2010 |
| FIP Croissance Grand Est 4 | Juin 2008 | 40,77 % au 31/03/2010 | 30/04/2011 |
| FIP Sigma Gestion Fortuna | Mai 2008 | 8,00 % au 31/12/2009 | 30/04/2011 |
| FIP Sigma Gestion Fortuna 2 | Mi 2009 | 8,00 % au 31/12/2009 | 30/04/2011 |

→ STRUCTURATION DES FRAIS

COMPTE TENU DES FRAIS DE SOUSCRIPTION, LA TOTALITÉ DES FRAIS POURRAIT DÉPASSER 10 % LORS DU 1ER EXERCICE COMPTABLE.

| TYPOLOGIE DES FRAIS | ASSIETTE | TAUX BARÈME (TTC MAXIMUM PAR AN) |
|--|---|---|
| Frais récurrents de gestion et de fonctionnement maximum. Ils comprennent les frais de gestion, la rémunération du dépositaire, la rémunération du délégué administratif et comptable, les honoraires du Commissaire aux Comptes. | Montant des souscriptions | 3.95 % |
| Frais de constitution du Fonds | Montant des souscriptions à la fin de la période de souscription. | 1.196% maximum |
| Frais non récurrents de fonctionnement liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations. | Frais réels | 0,6 % TTC maximum par an de l'actif net du fond 0.3% TTC par an maximum. Le fonds investira dans ce type d'actifs de façon accessoire et seulement pendant certaines phases de sa gestion (investissement, désinvestissement). Les frais prélevés par les fonds sous jacents dans lesquels le Fonds sera investi n'auront pas d'impact significatif sur la rentabilité globale du fonds. |
| Frais de gestion indirects liés aux investissements dans des parts ou actions d'autres OPCVM ou de fonds d'investissement (frais de gestion indirects réels et droits d'entrée et de sortie acquittés par l'OPCVM) | Montant investis en OPCVM | |

AVERTISSEMENT DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

L'AMF attire votre attention sur le fait que votre argent est bloqué pendant une durée de 5 ans et 6 mois, soit jusqu'au 30 juin 2016. Le fonds d'investissement de proximité est principalement investi dans des entreprises non cotées en Bourse qui présentent des risques particuliers. Vous devez prendre connaissance des facteurs de risque de ce Fonds d'investissement de proximité décrits à la rubrique « profil de risque » de la notice d'information.

Enfin, l'agrément de l'AMF ne signifie pas que vous bénéficierez automatiquement des différents dispositifs fiscaux présentés par la société de gestion. Cela dépendra notamment du respect par ce produit de certaines règles d'investissement, de la durée pendant laquelle vous le détenez et de votre situation individuelle.

FRANCE INVESTISSEMENT PIERRE est distribué par : **SIGMA GESTION, 5, rue Frédéric Bastiat, 75008 Paris / www.sigmagestion.com**

Document non contractuel.

Préalablement à la souscription, le souscripteur doit obligatoirement prendre connaissance de la Notice d'information du FRANCE INVESTISSEMENT PIERRE.