



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE

GRAND PARIS
PIERRE
CAPITALISATION

— 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 2016

- 300 millions d'euros d'actifs sous gestion*
- 16 SCPI*
- 160 000 m² rénovés*
- 6 300 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
commerciaux

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'originalité de GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION réside dans sa politique d'investissement, fondée sur l'acquisition, la rénovation et la gestion d'immeubles anciens résidentiels pouvant disposer de locaux d'activités et de parkings.

Sélectionnés pour leur potentiel locatif important, les immeubles seront principalement recherchés dans la zone économique très dynamique de l'Île de France qui bénéficie de l'attractivité de la capitale, et pouvant en cas d'opportunités s'élargir à quelques métropoles répondant à des critères tels que le potentiel économique, les bassins d'emplois, la demande locative, l'évolution démographique. La SCPI privilégiera la situation en centre-ville des immeubles ou à proximité immédiate.

Le montant des travaux de rénovation devra représenter une fraction significative du prix de revient immobilisé de l'ensemble des immeubles.

La société de gestion s'engage à identifier un large panel de projets de rénovation immobilière conformes à l'objet social qui lui permettra de sélectionner les opérations les plus opportunes.

GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION s'adresse à une clientèle d'investisseurs privés cherchant à bénéficier du déficit foncier généré par les travaux de rénovation des immeubles et de la valorisation du capital investi sur le long terme, en contrepartie d'une durée de détention de 15 années minimum et d'une fiscalité potentiellement plus élevée à la fin de la durée de détention.

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 la période précédant la mise en location des immeubles, le porteur de parts trouvera son intérêt dans la déduction fiscale de tout ou partie du déficit foncier généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration conformément au droit commun du régime d'imposition des revenus fonciers.

La politique d'investissement mise en œuvre par la société devra lui permettre d'atteindre un niveau moyen de travaux de l'ordre de 45% à 50% du prix de revient des investissements.

Au fur et à mesure de la réhabilitation progressive des immeubles, les logements mis en location généreront des loyers.

La SCPI ne prévoit pas d'engager une politique de distribution de dividendes mais d'affecter la trésorerie au remboursement d'un ou plusieurs emprunts de type «in fine» qui permettront d'augmenter sa capacité d'investissement et corrélativement le montant des travaux de rénovation déductibles. Le recours à l'emprunt ne pourra excéder la limite de 50% des fonds souscrits.

GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION utilisera l'effet de levier de l'emprunt au terme de la période ouverte aux souscriptions par offre au public. Sur la base actuelle des taux longs et d'un remboursement in fine, en tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI, le recours à l'emprunt permettrait de relever le niveau moyen de déficit foncier qui pourrait atteindre 65% des fonds collectés investis par les associés.

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 dont les revenus sont composés de revenus fonciers et dont le revenu imposable se trouve placé dans la tranche marginale d'imposition de 45% pour un montant au moins égal à la quote-part de déficit foncier qui lui est distribuée chaque année par GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION, le montant de l'économie d'impôt réalisée, en tenant compte des prélèvements sociaux devrait représenter : 39,3% du montant de la souscription = 65% x (45% + 15,5%).
- Pour un souscripteur qui ne dispose pas de revenus fonciers et dont le revenu imposable se trouve placé, dans la tranche marginale d'imposition à 45%, le montant de l'économie d'impôt réalisée devrait représenter : 29,2% du montant de la souscription = 65% x (45%).

Lors de la liquidation du patrimoine de la société, les plus values potentielles seront, en l'état actuel de la législation, le cas échéant, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Les prix d'acquisition des immeubles à rénover pouvant être faibles compte tenu des travaux à entreprendre, l'impôt et les cotisations sur les plus-values seraient d'autant plus importants que le prix d'acquisition des immeubles à rénover serait faible et que leur durée de détention serait courte.



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 214-86 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 €.

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 d'une durée de 15 ans. 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. Il permet à l'associé de déduire des revenus fonciers sans limitation et/ou du revenu global dans la limite de 10 700 € la quote-part des résultats sociaux déficitaires correspondant à ses droits. Le montant de cet avantage dépend de la nature des revenus et du taux marginal d'imposition du souscripteur. L'imputation sur le revenu global est subordonnée à la conservation des parts souscrites pendant une période minimum de trois ans jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.
- La liquidité du placement est affectée par le régime fiscal qui lui est attaché. En effet, les déficits fonciers engendrés par la déduction des dépenses de rénovation au cours de la période précédant la mise en service des immeubles, ne pourront, en cas de transmission des parts après l'expiration de cette période, bénéficier au cessionnaire. La société ne garantit pas la vente des parts.
- La société n'a pas pour objectif de distribuer des dividendes après la rénovation des immeubles et mise en location des logements mais de recourir à l'endettement pour financer de nouveaux investissements. Sa capacité d'endettement sera déterminée en fonction du montant des loyers dans le respect de l'équilibre des produits et des charges.
- Sauf prorogation décidée collectivement par les associés, la société sera dissoute et mise en liquidation en 2028 au plus tard. La société ne garantit pas le montant de la quote-part de la valeur liquidative qui sera versée aux associés. Le placement comporte donc un risque de perte en capital dans le cas où les valeurs foncières évolueraient à la baisse.
- Il s'agit d'un placement à long terme. Les souscripteurs ne pourront retrouver la disposition des sommes investies qu'au terme d'une durée minimum de 15 ans correspondant à la durée de vie de la société fixée à 13 ans augmentée de la durée nécessaire à la période de liquidation du patrimoine.
- La législation actuelle a pour effet d'incorporer aux plus values imposables potentielles réalisées lors de la liquidation de la société le montant des travaux de rénovation des immeubles dont la déduction a généré l'avantage fiscal mentionné ci-dessus (voir RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS au paragraphe Plus Values Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société, page 20 de la note d'information). Les prix d'acquisition des immeubles formant le patrimoine des SCPI de type « déficit foncier » peuvent être faible compte tenu des travaux à entreprendre. Or, l'impôt et les cotisations sur les plus-values seront d'autant plus importants que le prix d'acquisition des immeubles à rénover sera faible et que leur durée de détention sera courte.
- Le régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées (différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition de l'immeuble) ou du calcul et de l'imputation 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.

Capital Social Statutaire	13 940 000 €.
Augmentation de Capital	Montant de l'augmentation de Capital: 10 136 840 € par émission de 12362 parts de 820 € de nominal afin de porter le capital social de 762 600 € à 10 899 440 €. Date d'ouverture de l'augmentation de capital: 15 octobre 2015 Date de clôture de l'augmentation de capital: 31 décembre 2016
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, en contrepartie d'une imposition sur la plus-value potentiellement plus importante à l'échéance.
Patrimoine immobilier	Les acquisitions effectuées par la SCPI GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION 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	La SCPI ne prévoit pas d'engager une politique de distribution de dividendes mais d'affecter la trésorerie au remboursement d'un ou plusieurs emprunts de type «in fine» qui permettront d'augmenter sa capacité d'investissement et corrélativement le montant des travaux de rénovation déductibles.
Durée de la SCPI	13 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 820 € + prime d'émission 180 €).
Frais souscripteur	Commission de souscription : 11,00% TTC qui inclut : - 9,56 % TTI de frais de collecte et 1,20% HT soit 1,44% TTC de frais de recherche foncière.
Frais supportés par la SCPI	Commission de gestion annuelle : 10,00% HT soit 12,00% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers. Commission d'acquisition des actifs : cette commission est assise sur le prix d'acquisition des immeubles et liquidée à un taux maximum de 2% HT, soit 2,40% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur. Commission de réalisation des travaux : cette commission est assise sur le montant TTC des dépenses affectées à la réalisation des travaux et liquidée à un taux maximum de 3,50% HT, soit 4,20% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur.
Limite de souscription	Minimum 10 parts ; pas de maximum.
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. Comme précisé dans « l'avertissement » de la note d'information, du fait du manque de liquidité du placement, les investisseurs ne pourraient espérer récupérer leur argent qu'au terme d'une durée de 15 ans, sauf dissolution anticipée.
Gestion de la SCPI	Inter Gestion SA, société de gestion de Portefeuille.
Procédure de souscription	- Bulletin de souscription, - Copie de la pièce d'identité de chaque souscripteur* - RIB (pour le versement des dividendes), - Justificatif de domicile,* - Règlement à l'ordre de la SCPI GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION , - 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.