

**SCPI
DÉFICIT
FONCIER**

par Inter Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire : **762 600 €**
Date d'immatriculation : **31/07/2015**
N° RCS Paris : **812 867 927**
Visa AMF n°15-25 en date du 02/10/2015

Situation au 31/03/2018

Nombre de parts émises : **16 792**
Collecte du trimestre : **440 000 €**
Capital social : **13 769 440 €**
Capitalisation* : **16 792 000 €**

*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1^{er} janvier 2018 : **413**
Au 31 mars 2018 : **413**

VALEUR DE RÉALISATION

826,27 € / PART
selon expertises au 31/12/2017.

VALEUR IFI 2018

800,00 € / PART

RÉGIME FISCAL

Déficit foncier de droit commun : les associés bénéficieront d'un déficit foncier représentant environ 65% du montant de leur souscription, soit :

650,00 €* / PART
(*environ).

GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION

BULLETIN D'INFORMATION - N°9

1^{ER} TRIMESTRE 2018

VALIDITÉ DU 01/01/2018
AU 31/03/2018

ÉDITORIAL

Après une année record, l'activité immobilière du premier trimestre 2018 semble poursuivre sa lancée d'une façon plus contrastée. Depuis le 1^{er} janvier, les prix ont continué à monter dans Paris intra-muros de 2,1% et oscillé entre +1% et -1,2% dans les départements limitrophes. En régions la situation varie d'une métropole à l'autre, +1,6% à Marseille et Strasbourg, +0,3% à Bordeaux, +0,5% à Lille. Cependant, certaines villes, comme Bordeaux, Toulouse et Nantes, marquent sur le mois de mars des signes de fléchissement des prix. Après les hausses considérables de 2017, les marchés dont les prix sont sensiblement influencés par l'appétit des investisseurs mais où les niveaux des loyers ne suivent pas du tout les mêmes variations ont sans doute besoin de faire une pause.⁽¹⁾



(1) Source Meilleurs Agents.

À ce stade, il est encore prématuré d'affirmer la tendance 2018, mais il n'en demeure pas moins que les choix d'investissements des SCPI résidentielles seront plus que jamais tournés vers les régions et dans les métropoles qui bénéficient d'une dynamique économique avérée en terme d'emplois et de pouvoir d'achat des ménages.

L'assemblée générale annuelle est fixée au : 26 juin 2018 à 10h30. Elle comportera une partie extraordinaire en vue de la mise en place de la convocation et du vote électronique qui permettra aux associés de voter de manière dématérialisée.

La Société de gestion

PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m ²)	Situation au 31 mars 2018
Paris XIV ^{ème}	34, avenue Reille	241	Immeuble intégralement loué
Le-Perreux-sur-Marne	2, allée des Ormes	276	Immeuble intégralement loué
Le-Perreux-sur-Marne	118, rue du 8 Mai 1945	288	Immeuble intégralement loué
Sartrouville	14, rue Eugène Carrière	418	Travaux en cours
Gournay-sur-Marne	398bis, rue Léon Gambetta	270	Travaux en cours
Lille	49, rue Montoir	606	Travaux en cours
Carrière-sur-Seine	10, rue Louis Leroux	325	Travaux en cours
Chatou	28, allée Edmond Flamand	481	Travaux en cours
Houilles	63, rue de l'égalité	113	Travaux en cours
Montreuil	3, rue messiers	265	Travaux en cours
TOTAL		3 283	

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



Franchise accordée : 0%

Taux d'occupation physique : Ce taux reflète la situation d'occupation en fin de trimestre. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus en exploitation par la SCPI.

Taux d'occupation financier : Ce taux prend en compte les flux effectivement appelés au titre du trimestre civil écoulé. Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les seuls immeubles livrés (à l'exclusion des revenus «non récurrents»), et appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

TRAVAUX - FOCUS ACQUISITION

Les travaux de l'opération du 49 Rue Montoir à Sartrouville ont commencé au cours du mois d'Avril 2017. Les éléments de plomberie ont été posés, les sols ont été réalisés et une première couche de peinture a été passée. Les travaux d'aménagement extérieur sont en cours. Réception prévisionnelle fin juin 2018. Les travaux de l'immeuble de Gournay sur Marne, 14 Rue Eugène Carrière ont démarré mi-mars 2017. L'aménagement intérieur a commencé.

La réhabilitation de l'immeuble de Lille 398 Rue Léon Gambetta a débuté mi 2017. L'aménagement intérieur est en cours.

Les travaux de Carrière sur Seine, 10 rue Louis LEROUX ont commencé mi-novembre 2017. Le cloisonnement est en cours et la pose du carrelage a commencé.

Les marchés travaux sont en cours de signatures pour les trois actifs suivants :

- Houilles, 63 rue de l'égalité
- Chatou, 28 allée Edmond Flamand
- Montreuil, 3 rue messier

Plusieurs opérations sont d'ores et déjà à l'étude, toutes situées dans le périmètre du projet du Grand Paris ou à titre exceptionnel dans des villes attractives situées en dehors de cette zone, en centre-ville et bénéficiant de la proximité des transports, commerces, écoles...

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS / CONDITIONS DE CESSIION DES PARTS

La cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts (cession de gré à gré), soit par l'intermédiaire de la Société de gestion (article L.214-93 du code monétaire et financier).

Cession de gré à gré

Les cessions sont librement débattues entre les parties. Si la cession se réalise, elle doit être signifiée à la Société de gestion. Lorsque l'acquéreur n'est pas déjà associé, la cession est soumise à l'agrément de la Société de gestion qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande.

Le cédant doit verser à la Société de gestion, pour toute cession de parts effectuée sans l'intervention de cette dernière, une commission fixe de 600€TTI par transaction. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2016, sur la variation au cours des 12 derniers mois qui précèdent, de l'indice général INSEE du Coût des Services (Indice 4009 E des prix à la consommation).

Cession par l'intermédiaire de la Société de gestion

Conformément à l'article L.214-93 du code monétaire et financier, il est tenu au siège de la société et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensés les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société. Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré du trimestre à 12 heures. Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être inscrits sur le registre au plus tard deux jours

avant la fixation du prix d'exécution à 16h00. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. La Société de gestion perçoit une commission calculée comme suit :

- 4,80% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la cinquième année de détention ;
- 2,40% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la cinquième année de détention à la dixième ;
- 1,20% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au delà de la dixième année de détention.

Cette commission est à la charge de l'acquéreur, du donateur ou de leurs ayants droit.

La Société de gestion ne garantit pas la cession des parts.

Marché secondaire :

Aucun mouvement.

DISTRIBUTION

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».

RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de la part : 1 000€
Nominal : 820€
Prime d'émission : 180€
Minimum : 10 parts
Commission de souscription : 11% TTI