

**SCPI
DÉFICIT
FONCIER**

par Inter Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire : **765 000 €**
Date d'immatriculation : **07/01/2013**
N° RCS Paris : **790 312 730**
Visa AMF n°13-05 en date du 08/03/2013

Situation au 31/03/2018

Nombre de parts émises : **15 129**
Collecte du trimestre : **0 €**
Capital social : **12 859 650 €**
Capitalisation* : **15 129 000 €**

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

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1^{er} janvier 2018 : **323**
Au 31 mars 2018 : **323**

VALEUR DE RÉALISATION

853,68 € / PART
selon expertises au 31/12/2017.

VALEUR IFI 2018

810,41 € / PART

RÉGIME FISCAL

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

425,00 €* / PART
(*environ).

GRAND PARIS PIERRE

BULLETIN D'INFORMATION - N°19

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'emploi et de pouvoir d'achat des ménages.

Nous vous informons que l'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le 19 juin 2017 à 14h30, et nous invitons chaque associé à s'exprimer. Consciente de l'impossibilité pour nombre d'entre vous d'être présents, la Société de gestion rappelle la faculté de voter sur les projets de résolutions soumises à l'assemblée au moyen du bulletin de vote par correspondance ou en adressant un pouvoir.

La Société de gestion

PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m ²)	Situation au 31 mars 2018
Viroflay	3, rue Gallieni	307	Immeuble intégralement loué
Paris	34, avenue Reille	324	1 logement vacant
Carrières-sur-Seine	48, route de Chatou	81	1 maison vacante
Houilles	59, avenue de la République	215	Immeuble intégralement loué
Nanterre	5/7, rue du Docteur Foucault	434	Immeuble intégralement loué
Montesson	26, rue Paul Doumer	62	Immeuble intégralement loué
TOTAL		1 422	

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



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

La réhabilitation de l'immeuble de la Courneuve est terminée ; les logements sont en attente du raccordement électrique.

La phase « travaux » est désormais achevée pour l'ensemble du patrimoine de la SCPI.



MARCHE SECONDAIRE DES PARTS / CONDITIONS DE CESSION 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 L214-93 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 1er janvier 2015, 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 la charge du vendeur, du donateur ou de leurs ayants droit.

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

Marché secondaire :

Aucun mouvement.

DISTRIBUTION

La première distribution des revenus ne peut être envisagée qu'à l'issue des périodes de souscription (période nécessaire à la réalisation de la collecte), d'acquisition des immeubles, de réhabilitation et de mise en location de ceux-ci, d'apurement comptable des déficits cumulés sur les premiers exercices. Par la suite, si les résultats de la SCPI le permettent, le versement éventuel d'acompte sur dividendes pourrait être envisagé.

RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de la part : 1 000€
Nominal : 850€
Prime d'émission : 150€
Minimum : 2 parts
Maximum : Pas de maximum
Commission de souscription : 12% TTI

