

**SCPI
DÉFICIT
FONCIER**

par Inter Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire **762 600 €**
Date d'immatriculation **07/02/2017**
N° RCS Paris **827 728 247**
Visa AMF n°17-40 en date du 10/10/2017.

Situation au 30/06/2018

Nombre de parts émises **4 209**
Collecte du trimestre **315 000 €**
Capital social **3 451 380€**
Capitalisation* **4 209 000 €**

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

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1^{er} avril 2018: **106**
Au 30 juin 2018: **117**

VALEUR DE RÉALISATION

852 € / PART
selon expertises au 31/12/2017.

VALEUR IFI 2018

810 € / 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 €* / PART
*environ.

PIERRE CAPITALISATION

BULLETIN D'INFORMATION - N°3

2^{ÈME} TRIMESTRE 2018

VALIDITÉ DU 01/07/2018
AU 30/09/2018

ÉDITORIAL



(1) Melleursagents.com, (2) Century 21, (3) Indice brut hors loyers.

La tendance des prix de l'immobilier s'est confirmée au premier semestre avec une hausse modérée de 0,9% au plan national⁽¹⁾.

À l'intérieur de cette moyenne, les prix ont augmenté de 3% à Paris, 2,1% dans les 10 plus grandes villes et 1,3% dans les 50 plus grandes. Ces chiffres montrent que les disparités régionales demeurent importantes.

À ce propos, il est aussi intéressant de constater que le prix moyen au m² France entière s'établit à 2 590 €⁽²⁾ en comparaison de celui de la capitale plus de trois fois supérieur, à 9 070 €⁽¹⁾. Il découle de la moyenne nationale que nombre de villes de province se situent significativement en dessous de 2 500 € par m².

Tout aussi intéressante ressort l'analyse des prix sur le long terme. L'indice résidentiel Notaires INSEE⁽³⁾, base 1 000 en janvier 2005, atteint sur douze ans, 1 984,53 à Paris, 1 720,87 en Île-de-France et 1 485,64 France entière. Il se situe à 1 384,81 en Rhône Alpes, 1 265,12 en région PACA et en dessous du point de départ, à 979 pour le Nord-Pas de Calais.

Dernier indicateur, l'inflation sur douze mois s'est maintenue à 2% et sur douze ans à moins de 17%.

Plus que jamais, les choix d'investissements sont tournés vers les régions et les métropoles les plus dynamiques.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m ²)	Situation au 30 juin 2018
Le-Perreux-sur-Marne	6, rue Thierry	95	Travaux en cours
Lille	152, rue Solférino	482	Travaux en cours
TOTAL		577	-

FOCUS ACQUISITION

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...

FOCUS TRAVAUX

Le Perreux-sur-Marne, 6 Rue Thierry : Le curage du bâtiment est terminé, les menuiseries ont été posées, le doublage et les cloisons sont en cours de pose.

Lille, 152 Rue Solférino : L'appel d'offre de l'opération de Lille est en cours de finalisation.

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.

DATE DE JOUISSANCE

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts créées. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

MARCHÉ 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

Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier, un forfait de 450,00 Euros TTI. Ce montant est indexé le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2018, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, 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

La cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de gestion perçoit une commission de 4% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution). Pour toutes transmissions de parts par voie de succession, il est dû à la Société de gestion un forfait de 600 euros TTI par dossier de succession, pour frais de constitution de dossier.

Les frais de cession ou de mutation sont à la charge des acquéreurs, donataires ou des ayants droit.

