

**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 30/06/2018

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} avril 2018: **413**
Au 30 juin 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°10

2^{ÈME} TRIMESTRE 2018

VALIDITÉ DU 01/07/2018
AU 30/09/2018

ÉDITORIAL

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.

La Société de gestion

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



PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m ²)	Situation au 30 juin 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%

Vacance financière : 1,68%

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

Sartrouville - 49 Rue Montoir : Les travaux de l'opération ont été réceptionnés le 18 mai 2018.

La commercialisation des logements est en cours.

Gournay sur Marne, 14 Rue Eugène Carrière : Les travaux de l'immeuble sont terminés, la réception est prévue le 13 juillet 2018

Lille 398 Rue Léon Gambetta : La réhabilitation de l'immeuble a débuté mi 2017. Les travaux des logements sont en cours de finition.

Carrière sur Seine, 10 rue Louis LEROUX : Les travaux ont commencé mi-novembre 2017. La pose des derniers équipements est en cours.

Houilles 63 rue de l'égalité : Le curage de l'immeuble est terminé, les menuiseries extérieures ont été posées. Le doublage et cloisonnement sont en cours.

Chatou, 28 allée Edmond Flamand : Le curage de l'immeuble a eu lieu, l'ensemble des cloisons, doublages, revêtements de sols et équipements non conservés ont été déposés.

Montreuil 3 rue messier : Le curage de l'immeuble est en cours.

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...

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 :

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 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