



**Inter Gestion**  
REIM

**SCPI  
DÉFICIT  
FONCIER**



Photos non contractuelles.

## 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 30/06/2020

Nombre de parts émises ..... **6 843**  
Collecte du semestre ..... **570 900 €**  
Capital social ..... **5 611 260 €**  
Capitalisation\* ..... **6 843 000€**

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

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020 ..... **162**  
Au 31 juin 2020 ..... **168**

## VALEUR DE RÉALISATION

**849,80 €** /PART  
selon expertises au 31/12/2019.

## VALEUR IFI 2020

**639,76 €** /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°9**

**1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2020**

VALIDITÉ DU 01/07/2020  
AU 31/12/2020

## ÉDITORIAL

Si on en mesure difficilement l'ampleur, la crise sanitaire du COVID aura des conséquences sur l'immobilier résidentiel, en 2020 et sans doute pour quelques années à venir.

Le nombre de transactions dans l'ancien sera significativement inférieur ; le redémarrage progressif des chantiers de construction et la vente de logements neufs ne rattrapera pas le temps perdu.

Le ralentissement significatif de l'activité immobilière aura-t-il un impact sur les prix ? Une interrogation traitée par le sondage réalisé par l'institut Poll & Roll pour le promoteur Capelli durant le confinement : la crise sanitaire a engendré une crise économique et créé une véritable inquiétude, c'est pourquoi 1 français sur 3 déclare avoir moins confiance en l'avenir et attend de voir si les prix vont baisser avant de se positionner sur un achat immobilier.

Le manque de visibilité pourrait freiner durablement la tendance haussière et à contrario accentuer la baisse des valeurs dans les zones déjà fragilisées.

Le marché immobilier français est caractérisé par une très grande hétérogénéité, et l'augmentation moyenne des prix constatée depuis plusieurs années ne traduit pas une réalité faite de hausses parfois importantes, de stagnation ou de baisses significatives selon que les régions et les métropoles tirent ou pas leur épingle du jeu économique et qu'elles sont ou pas des pôles d'attractivité des populations actives.

Plus que jamais, ces données fondamentales continueront d'être le fil conducteur de l'investissement immobilier résidentiel pour l'avenir.

**La Société de gestion**

## PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m <sup>2</sup> )	Situation au 30 juin 2020
Le-Perreux-sur-Marne	6, rue Thierry	95	Immeuble intégralement loué
Lille	152, rue Solférino	482	Travaux en cours
Carrières-sur-Seine	93, rue Gabriel Péri	406	Travaux en cours
Menecy	4, rue de l'abreuvoir	394	Travaux en cours
<b>TOTAL</b>		<b>1 377</b>	

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

	1 T 2020	2 T 2020
 TOP	100%	100%
 TOF	100%	100%

**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.

## 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.

## 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) ;

## FOCUS TRAVAUX

**Lille, 152 Rue Solférino :** La pose des parquets et finitions de peinture sont en cours. La pose de l'escalier métallique extérieur est en cour d'exécution.

**Carrières-sur-Seine, 93 rue Gabriel Péri :** les travaux sur la structure, modification de charpente et couverture neuve sont terminés. Le cloisonnement est en cours. La réception est prévue le 1er trimestre 2021.

**Menecy, 4 bis rue de l'Abreuvoir :** Les travaux de la façade s'achève ce mois-ci, le cloisonnement est terminé, les peintures, sols et aménagement intérieur sont en cours. La réception est prévue en octobre 2020

## 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.

### 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.