



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 31/12/2020

Nombre de parts émises **8 625**
Collecte du semestre **1 345 000 €**
Capital social **7 072 500€**
Capitalisation* **8 625 000€**

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

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1^{er} juillet 2020 : **168**
Au 31 décembre 2020 : **199**

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°10 **2^{ÈME} SEMESTRE 2020**

VALIDITÉ DU 01/01/2021
AU 30/06/2021

ÉDITORIAL

Après un an d'une crise sanitaire qui n'a pas encore produit tous ses effets sur l'économie française, le marché du logement a fait preuve d'une forte capacité de résilience.

Pour preuve, le marché de l'ancien a montré une belle résistance avec un volume de transactions d'environ 980 000 ventes proche du record de l'année précédente et des prix toujours orientés à la hausse affichant des augmentations supérieures à celles constatées en 2019.

Sur le marché du neuf et de la construction, les retards dans les programmes en cours et le report de nombre de projets, consécutifs à la mise à l'arrêt des chantiers lors du premier confinement, n'ont pas plus freiné une hausse de prix déjà engagée en 2019.

Une capacité à résister sans doute liée à la relation particulière entre valeur d'usage et valeur d'échange du logement, un actif bien réel qui répond à un besoin primaire, celui de se protéger du froid et de la pluie, télétravail en sus. Comme se nourrir est un besoin essentiel de la vie.

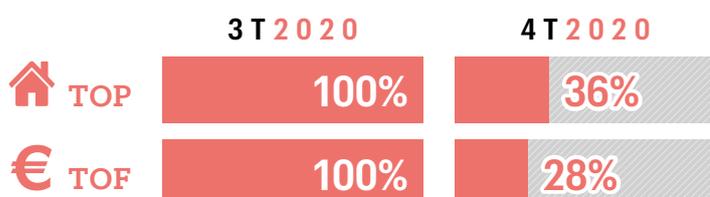
Cette situation en contradiction avec la règle selon laquelle les crises viennent corriger les excès du marché met une nouvelle fois en exergue cette particularité française du déséquilibre chronique entre l'offre et la demande qui pèse sur les prix là où elle est tendue, et creuse les disparités entre les régions.

La Société de gestion

PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m ²)	Situation au 31/12/2020
Le-Perreux-sur-Marne	6, rue Thierry	58	Immeuble intégralement loué
Lille	152, rue Solférino	482	3 lots loués sur 9
Carrière-sur-Seine	93, rue Gabriel Peri	406	Travaux en cours
Menecy	4, rue de l'abreuvoir	415	commercialisation en cours
Saint Germain en Laye	12/14 Rue de la Grande Fontaine	491	Travaux en cours
TOTAL		1 852	

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



Ce semestre, les indicateurs sont impactés par la mise en commercialisation de l'immeuble situé à Lille.

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 réception de l'immeuble a eu lieu le 12 octobre 2020. La mise en location est en cours.

Carrières-sur-Seine, 93 rue Gabriel Péri : Les travaux sur le gros œuvre sont achevés. Les réseaux intérieurs, mesures des escaliers extérieur, le doublage des murs ainsi que le peinture sont en cours. La réception de cette opération est programmée pour le mois de juin 2021.

Menecy, 4 bis rue de l'Abreuvoir : Le chantier sera réceptionné le 04/01/2021.

FOCUS ACQUISITION

La SCPI Pierre capitalisation s'est portée acquéreur d'un immeuble situé au 12-14 rue de la Grande Fontaine à Saint Germain en laye, composé de deux bâtiments d'une surface de 490,63m² au 30/12/2020.

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.