



Inter Gestion
REIM

SCPI DÉFICIT FONCIER

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 31/12/2019

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^{er} juillet 2019 **130**
Au 31 décembre 2019 **162**

VALEUR DE RÉALISATION

827,00 € /PART
selon expertises au 31/12/2018.

VALEUR IFI 2019

780,92 € /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°8

2^{ÈME} SEMESTRE 2019

VALIDITÉ DU 01/01/2020
AU 30/06/2020

ÉDITORIAL



L'année 2019 s'est caractérisée par un regain de tension sur les prix de l'immobilier résidentiel qui affichent selon le baromètre de LPI-SELOGER une hausse nationale moyenne de 4,5%, le prix moyen au m² s'établissant à 3 384 € dans l'ancien et 4 130 € dans le neuf.

D'après les statistiques des notaires de France, le nombre des transactions dans l'ancien (plus de 5 ans) a dépassé le cap du million pour s'établir à 1 059 000 ventes de logements.

Sur le secteur du logement neuf dont les chiffres ne sont pas connus, la Fédération des Promoteurs Immobiliers anticipe quant à elle un fléchissement des ventes nonobstant une demande soutenue mais une offre sur laquelle pèsent encore trop de contraintes.

Les hausses et les prix moyens traduisent toujours une tendance lourde du marché de creusement des écarts entre les villes qui gagnent et celles qui perdent, là où le dynamisme économique, la vigueur du commerce, les gains de population qui sous-tendent la demande de logements sont présents ou pas.

Ces paramètres ont conduit la SCPI à procéder à de nouvelles acquisitions en Ile de France notamment à Mennecey et Carrières-sur-Seine.



Toute l'équipe d'Inter Gestion REIM est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de cette nouvelle année.

La Société de gestion

PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m ²)	Situation au 31/12/2019
Le-Perreux-sur-Marne	6, rue Thierry	95,00	Immeuble intégralement loué
Lille	152, rue Solférino	482,50	Travaux en cours
Carrières-sur-Seine	93, rue Gabriel Péri	405,80	Travaux en cours
Menecy	4, rue de l'abreuvoir	394,29	Travaux en cours
TOTAL		1377,59	

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

	3 T 2019	4 T 2019
 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 ACQUISITION

La SCPI Pierre Capitalisation a procédé à l'acquisition de deux actifs en fin d'année 2019 ; un immeuble de 405 m² situé à Carrières-sur-Seine et un second de 394 m² situé à Menecy. Le patrimoine de la SCPI se compose à présent de quatre immeubles et comptabilise une surface totale de 1377 m².

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

Lille, 152 Rue Solférino : Les Travaux de menuiseries extérieures et façade sont achevés. La réception de l'immeuble est prévue pour le 2e Trimestre 2020.

Carrières-sur-Seine, 93 rue Gabriel Péri : le curage de l'immeuble est en cours.

Menecy, 4 bis rue de l'Abreuvoir : la réunion de lancement des travaux est prévue le 22 janvier 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.