



43 rue Sainte Catherine- NANCY

ACTUALITE JURIDIQUE

La Loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014 modifie considérablement les rapports entre bailleurs et locataires ainsi que l'accès au logement à savoir :

- Encadrement des loyers est prévu dans les "zones tendues". Il s'agit des agglomérations de plus de 50 000 habitants définies à l'article 232 du code général des impôts. Le préfet fixera chaque année trois indicateurs (par secteur et catégorie de loyer), le loyer au m2 médian de référence, le loyer au m2 médian de référence majoré (qui ne pourra pas excéder 20% du loyer médian de référence), le loyer au m2 médian de référence minoré (qui ne pourra pas être supérieur au loyer médian de référence diminué de 30%).

- La garantie universelle des loyers: cette garantie est facultative et s'appliquera aux contrats conclus à compter du 1er janvier 2016. Elle concerne la résidence principale du preneur. Une agence de la garantie universelle des loyers sera mise en place.

- Le locataire pourra bénéficier du congé abrégé d'un mois, notamment dans les zones tendues, lorsque l'état de santé justifie un changement de domicile, pour les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement et de l'allocation adulte handicapée.

- De nouvelles normes sont prévues, notamment la liste exhaustive des documents pouvant être demandé au locataire, un formulaire type d'état des lieux, un contrat type de bail établi par décret, le délai du dépôt de restitution du dépôt de garantie est désormais d'un mois, toute action dérivant d'un contrat de bail se prescrira par 3 ans, la période de la trêve hivernale est prolongée de 15 jours (du 1er novembre au 31 mars), les honoraires de l'activité des intermédiaires liés à la mise en location sont pris en charge par le bailleur, et enfin création d'un droit de préemption au profit des communes (en cas de vente consécutive à la division d'un immeuble par lot lorsque le locataire n'accepte pas l'offre de vente proposée par le bailleur).

EVOLUTION DU CAPITAL

SCPI à capital variable, au capital social statuaire de 25 600 000 €. Date d'immatriculation : 11/07/2006 N° Siren 490 940 442 RCS PARIS

Situation du capital au 31/03/2014 :

Nombre de parts émises : 3962

Collecte du trimestre : 0 €

Capital social : 25 356 800 €

Capitalisation sur la base du prix d'émission des parts :

31 696 000 €

NOMBRE D'ASSOCIES

Nombre d'associés : 288

MODALITES DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription 8 000 €

Valeur nominale 6 400 €

Prime d'émission 1 600 €

La SCPI réglera directement à la gérance une commission de souscription de 960 euros HT par part soit 1 148 euros TTC.

ETAT DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31/12/2013

| Villes | Immeubles | Etat | Surface en m2 |
|--------------|-----------------------------------|-------------|---------------|
| Sedan | 2 rue de Bayle | en location | 493 |
| Sedan | 6 rue de Bayle | en location | 410 |
| Carcassonne | 8 rue de Verdun | en location | 700 |
| Avignon | 36 portail Magnanen | en location | 360 |
| Tourcoing | 21 rue de la Malsense | en location | 336 |
| Carpentras | 77/83 rue Raspail | en location | 674 |
| Beziers | 24 rue Général miquel | en location | 235 |
| Beziers | 9 rue du Puit de la Courte | en location | 95 |
| Beziers | 36 avenue Gambetta | en location | 304 |
| Beziers | 14 rue Casimir Péret | en location | 308 |
| Beziers | 25 rue Casimir Péret | en location | 156 |
| Perpignan | 7 rue de la main de Fer | en location | 385 |
| Perpignan | 3 rue de la manche | en location | 210 |
| Perpignan | 6 rue de la Manche | en location | 108 |
| Perpignan | 1 rue Fontaine Neuve | en location | 182 |
| Perpignan | 32 rue Grande la Real | en location | 284 |
| Agde | 16 rue Louis Bages | en location | 433 |
| Figeac | 24 rue Caviale | en location | 612 |
| Figeac | 32 rue du Fg du Pin | en location | 268 |
| Saintes | 37 rue Victor Hugo | en location | 280 |
| Saintes | 41 rue Berthonnière | en location | 204 |
| Saintes | 9 avenue Gambetta | en location | 344 |
| Saintes | 3 cours des Apotres de la Liberté | en location | 206 |
| Saintes | 29 rue Berthonnière | en location | 270 |
| Roubaix | 128 rue Pierre de Roubaix | en location | 378 |
| Tourcoing | 44 rue des Plats | en location | 339 |
| Pezenas | 10 rue Barbés | en location | 437 |
| Nancy | 43 rue Sainte Catherine | en travaux | 562 |
| Avignon | 9 rue Victor Hugo | en travaux | 288 |
| Valenciennes | 13 rue Ferrand | En location | 185 |
| Rouen | 37 Boulevard de l'Hopital | En travaux | 218 |

TRAVAUX

Avignon 9 rue Victor Hugo : Les travaux sont en cours. Fin prévisionnelle des travaux 2T2014.

Nancy 43 rue Sainte Catherine : Les travaux sont en cours. Fin prévisionnelle des travaux avril 2014.

Rouen 37 Boulevard de l'Hopital : Les travaux ont débuté en janvier 2014. Fin prévisionnelle des travaux 1T2015.

GESTION LOCATIVE

Les difficultés de relocation se concentrent sur les villes de Sedan et Carcassonne sur lesquelles il y a actuellement un fort déséquilibre entre l'offre et la demande. La SCPI a reçu le montant de la subvention Anah d'un montant de 97 758 euros pour l'opération du 8 rue de Verdun à Carcassonne, ainsi que la subvention ville d'un montant de 19 148 euros de l'opération 36 rue du Portail Magnanen à Avignon.

ACTIFS LIVRÉS AU 1ER TRIMESTRE 2014

| | |
|----------------|--------------|
| Nb d'immeubles | 28 immeubles |
| TOP(1) | 91,92 % |
| TOF (2) | 93,65 % |

(1) 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 par la SCPI.

(2) 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 immeubles livrés (à l'exclusion des revenus «non récurrents»), et appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

VALEUR DE REALISATION 2013

La valeur de réalisation d'une part est égale à 4 468 €. Cette valeur est calculée sur la base de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2013.

ISF 2013

Les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'ISF. Conformément à l'article 885 S du Code Général des Impôts la valeur servant de base à l'impôt est déterminée par la déclaration détaillée et estimative souscrite par le contribuable. La valeur à déclarer est la valeur vénale déterminée au 1^{er} janvier de chaque année. La valeur des biens est déterminée suivant les règles d'évaluation prévues en matière de mutation par décès, sauf règle d'évaluation propre à l'ISF.

La valeur de la part de la SCPI est évaluée par l'enregistrement des ordres de vente et d'achat sur le marché secondaire, à ce jour inexistant pour votre SCPI. La société de gestion rappelle que la valeur de réalisation de la part calculée sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière, s'élève à 4 468 €.

La valeur de retrait est statutairement égale à la valeur de réalisation moins 10%, diminuée de 50 % du déficit fiscal attribué depuis la souscription. Toutefois, la SCPI n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

MARCHE SECONDAIRE 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 L214-93 du code monétaire et financier).

Cession de gré à gré:

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Si la cession se réalise, elle doit être signifiée à la société. Si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément du gérant qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. Le cédant doit verser au gérant, pour toute cession faite sans l'intervention de ce dernier, une commission de 200 € HT soit 239 € TTC par transaction.

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 recensées les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société. Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement. Le prix d'exécution est établi le dernier jeudi du trimestre à 16 heures. Pour être pris en compte, les ordres doivent reçus et validés au plus tard la veille, avant 16 heures.

Compte tenu des spécificités fiscales de la SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant. La société de gestion n'a enregistré à ce jour aucun ordre d'achat ni de vente.

La société ne garantit pas la cession des parts.

Conditions de retrait:

Tout associé a le droit de se retirer de la société conformément à la clause de variabilité du capital prévue au statuts (article 7). Les parts remboursées seront annulées. Les demandes de remboursements sont prises en considération par ordre chronologique de notification par lettre recommandée avec accusé de réception au gérant dans la limite où la clause de variabilité le permet.

La société de gestion mentionnera dans chaque bulletin trimestriel, les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité. S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrite depuis plus de douze mois sur le registre de la SCPI représentaient au moins 10% des parts émises par la société, la société de gestion en informera sans délai l'AMF, conformément à l'article L214-93 du CMF.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine, et toutes autres mesures appropriées, conformément à l'article L214-114 du CMF.

InterGestion SA au capital de 240 000 euros société de gestion de portefeuille.

Agrément AMF n°GP 12000008 du 29 février 2012.

2, rue de la Paix - 75002 PARIS - Téléphone : 01 43 12 52 52 - www.inter-gestion.com