



Tourcoing, rue des Guisnes

## Un marché de location moins fluide...

En 2013, une baisse de la mobilité résidentielle est constatée. Les délais de relocation se sont allongés du fait essentiellement de la solvabilité des candidats locataires.

Dans ce contexte difficile, les indicateurs (taux d'occupation physique et taux d'occupation financière) relatifs à la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 se maintiennent autour de 90% confirmant ainsi un niveau de vacance contenu.

## PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31/12/2013

Villes	Immeubles	Etat	Surface en m2	Prix d'acquisition HD en €	Travaux subventions notifiées déduites en €	Prix de revient final en €
BEZIERS	24, rue de la Loge	En location	367	232 000	653 987	885 987
BEZIERS	23, rue des Anciens Combattants	En location	300	290 000	593 837	883 837
ROUBAIX	93, rue Nouveaux	En location	218	122 745	505 062	627 807
ROUBAIX	95, rue Nouveaux	En location	176	75 000	403 510	478 510
SAINTES	26, rue Jacobins	En location	355	370 000	574 211	944 211
SAINTES	6, rue Saint Michel	En location	186	205 000	381 077	586 077
SETE	7/9, rue Fondère	En location	713	1 045 000	1 491 420	2 536 420
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	En location	418	340 000	775 578	1 030 000
CAHORS	40, rue J.Vidal-125, rue Fondue Haute	En location	1634	1 480 000	2 917 957	4 397 957
CAHORS	41, rue des Soubirous	En location	290	230 000	525 266	755 266
LIMOGES	16, rue Elie Berthet	En location	854	935 000	1 565 437	2 500 437
PERPIGNAN	62/64, rue Dugommier	En location	328	369 500	620 251	989 751
SARLAT	8, rue Magnanat	En location	535	700 000	1 445 410	2 145 410
SARLAT	2, rue Rousset	En location	143	240 000	412 217	652 217
TOURCOING	52, rue des Guisnes	En location	160	99 918	272 933	372 851
PUY EN VELAY	9, rue de Chênebouterie	En location	422	150 000	1 083 421	1 233 421
NANTES	9, rue de Strasbourg	En location	1158	2 200 000	1 696 689	3 896 689
HONFLEUR	105, bd Charles V	En location	381	562 500	899 597	1 462 097
AVIGNON	34/38, rue des Lices	En location	473	556 279	1 514 777	2 071 056
			9 111	10 202 942	18 332 637	28 535 579

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

SCPI à capital variable, au capital statuaire de 28 800 000 €.

Date d'immatriculation : 25 octobre 2007

N° SIREN 500 632 138 00029

## SITUATION DU CAPITAL AU 31/03/2014 :

Nombre de parts émises : 3438

Nombre d'associés : 259

Collecte du trimestre: néant 0 €

Capital social: 22 003 200 €

Capitalisation sur la base du prix d'émission des parts : 27 504 000 €.

## MODALITÉ DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription : 8 000€

Valeur nominale : 6 400€

Prime d'émission : 1 600€

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

## VALEUR DE RÉALISATION AU 31/12/2013

La valeur de réalisation d'une part est égale à 4 401€. Cette valeur est calculée sur la base de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2013.

## MARCHÉ 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. Lorsque l'acquéreur n'est pas déjà 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 effectuée sans l'intervention de ce dernier, une commission de 200€ HT 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. 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. La société ne garantit pas la cession des parts. Si la cession intervient dans le cadre du blocage du marché secondaire de parts, la société de gestion versera une commission de 6 % HT calculée sur le montant de la transaction (pris exécution).

## MODALITÉ 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 demandes de remboursement sont prises en considération par ordre chronologique de notification par lettre recommandée avec accusé de réception à la société de gestion 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 inscrites 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.

## GESTION LOCATIVE

La faible vacance locative sur l'ensemble du patrimoine immobilier ne s'explique que par le renouvellement usuel des baux.

	31 MARS 2014
TOP Taux d'occupation physique	92,8 %
TOF Taux d'occupation financière	88,5 %

(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 au dernier jour de la période.

(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»), divisés par le montant des loyers théoriques.

## ACTUALITÉ JURIDIQUE : La Loi Alur, entrée en vigueur le 27 mars 2014, modifie considérablement les rapports entre bailleurs et locataires ainsi que l'accès aux logements, savoir :

- l'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).

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](http://www.inter-gestion.com)