



En ce début d'année 2014, la SCPI Pierre Investissement 7 poursuit la constitution de son patrimoine avec l'acquisition le 11 mars 2014 d'un immeuble à Poitiers d'environ 400m<sup>2</sup> sis 11 rue Saint Hilaire, pour un prix d'acquisition HD de 390 000€.

Trois immeubles demeurent sous compromis (Besançon, Colmar et Metz). La réalisation de ces transactions est soumise à la levée préalable des conditions suspensives.

L'immeuble de Vannes sis 14, rue Saint Vincent est désormais en exploitation. A la fin du premier trimestre sa mise en location est activement en cours.

Enfin, le chantier de l'immeuble sis 26 rue Saint Vincent à Vannes, mis à l'arrêt depuis l'incendie du 30 novembre 2013, reprendra au cours du deuxième trimestre.

## PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31/12/2013

Villes	Immeubles	Date acquisition	Etat	Shab en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition HD en €	Travaux subventions notifiées déduites en €	Prix de revient final HD en €
VANNES	26, rue Saint Vincent	22/12/2012	En rénovation	572	1 140 000	1 317 682	2 457 682
VANNES	8, Place Maurice Marchais	29/12/2012	En rénovation	366	830 000	1 244 789	2 074 789
BORDEAUX	11, 13, 15, Quai Bourgeois	19/04/2013	En rénovation	352	807 125	618 727	1 469 852
BLOIS	17, rue de Sermon	22/05/2013	En rénovation	1 648	1 198 000	3 680 577	4 878 577
VANNES	14, rue Saint Vincent	08/06/2013	En rénovation	373	479 456	879 092	1 358 548
BORDEAUX	17, rue Emile Duployé	24/09/2013	En rénovation	414	1 103 250	755 473	1 858 723
COLMAR	9/11, rue des Clefs	18/10/2013	En rénovation	739	2 180 000	1 721 570	3 901 570
				4 464	7 737 831	10 217 910	17 999 741

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

SCPI à capital variable au capital statutaire de 25 600 000 €.

Date d'immatriculation : 23 novembre 2010

N° SIREN 528 663 552 00016

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

Nombre de parts émises : 3 802

Nombre d'associés : 886

Collecte du trimestre : 0 €

Capital social: 24 332 800 €

Capitalisation sur la base du prix d'émission des parts : 30 416 000 €.

## 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 1 148,16€ TTC.

**VALEUR DE RÉALISATION 2013**

La valeur de réalisation d'une part est égale à 6 172€. 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, soit 239,20€ TTC.

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.

**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**

Trois locaux commerciaux (deux à Bordeaux et un à Colmar) situés en pied d'immeuble en cours de rénovation sont loués. Par ailleurs, les premiers baux de l'immeuble sis 14 rue Saint Vincent à Vannes ont pris effet au cours du mois de mars. Cette commercialisation, intervenue en fin de trimestre compte tenu de la date de réception des travaux, pénalise les indicateurs (taux d'occupation physique et taux d'occupation financière) établis au 31 mars 2014.

**INDICE DE PERFORMANCE**

31 MARS 2014

TOP Taux d'occupation physique	62,48 %
TOF Taux d'occupation financière	78,6 %

(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

**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)

Les statuts, la note d'information, le rapport annuel et le bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion.

La notice légale a été publiée au BALO du 15 Décembre 2010 et a obtenu le Visa n°10-44 de l'AMF en date du 10 Décembre 2010.