



Le patrimoine aux normes BBC - 4ème trimestre 2013

EVOLUTION DU CAPITAL

SCPI à capital fixe, le capital social statutaire est fixé à 40 000 000 €.

Date de création : 6 juin 2011
N° Siren 532 762 887 RCS PARIS

Visa AMF n°11-13 le 17 juin 2011

Délai de jouissance des parts : dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

Situation du capital au 31 décembre 2013 :

Nombre de parts émises : 15 216
Capital social : 13 694 400€
Capitalisation sur la base du prix d'émission des parts : 15 216 000€

Par correspondance du 4 janvier 2013, les associés ont été informés de la décision de la société de gestion de limiter le montant de l'augmentation de capital à 15 millions d'euros.

MODALITES DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription: 1 000 €
Valeur nominale: 800 €
Prime d'émission: 200 €

La collecte a été clôturée au 31 décembre 2012.

NOMBRE D'ASSOCIES

En début de trimestre : 286
En fin de trimestre : 286
Nombre de parts retirées au cours du trimestre : 0

VALEUR DE REALISATION 2012

La valeur de réalisation d'une part est égale à 895 €. Cette valeur est calculée sur la base de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2012.

Edito

Les premières opérations sont livrées :

- L'opération d'Argenteuil (2 lots) a été livrée en novembre 2013.
- L'opération de Bretigny sur Orge (6 lots) a été livrée en octobre 2013.

L'opération de Franconville (12 lots) doit être livrée dans le courant du deuxième trimestre 2014. La pré réception du Bat B de Vallauris a eu lieu le 18/12/2013 et sa réception est prévue le 29/01/2014. Le bâtiment A sera réceptionné le 22/02/2014. Le retard du à la faillite de l'entreprise générale a été compensé par le promoteur à compter du 1er octobre 2013.

L'opération de Courbevoie réalisée par Cogedim, où la SCPI a acquis 6 lots, respecte son calendrier et sera livrée fin 2014.

Enfin, la consultation des entreprises pour l'opération d'Alfortville est en cours.

Fiscalité et juridique

Les plus-values sur les résidences secondaires bénéficient d'un abattement exceptionnel de 25% jusqu'en août 2014 (art 27 de la loi de finances pour 2014).

TVA sur les travaux de rénovation dans les logements (art 68 de la troisième loi de finance rectificative pour 2012): Le taux de TVA applicable dépend de la distinction faite entre les travaux de rénovation énergétique et les travaux de rénovation "classique". Les travaux qui permettent de réaliser des économies d'énergies bénéficient en 2014 d'une TVA réduite à 5,5%;

Pour les travaux de rénovation "classique", le taux de TVA passe de 7% à 10% (excepté le cas où le devis signé en 2013 a fait l'objet d'un versement d'au moins 30% avant le 1er janvier 2014). La TVA de 7% est maintenue si les travaux sont achevés avant le 1er mars 2014.

Les frais de notaires, à savoir les frais d'acquisition, s'élevant à 5,09%. Désormais le plafond du droit départemental est porté à 4,50%, représentant une hausse de 0,7 point, portant le total des frais d'acquisition à 5,79% (art 77 de loi de finances pour 2014). Cette hausse devra être votée par le Département. Il s'agit d'une mesure transitoire applicable du 1er mars 2014 au 29 février 2016.

Loi ALUR :

L'assemblée nationale a adopté une version allégée de la GUL (garantie universelle des loyers); la GUL entrera en vigueur le 1er janvier 2016, elle sera facultative et ne se substituera pas à la caution. Il ne sera pas possible de cumuler la GUL et la caution solidaire (sauf pour les étudiants et apprentis).

Dans le cadre de la transposition de la directive AIFM, deux nouvelles commissions pourront être perçues par les Sociétés de Gestion, savoir une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière, et une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.



60 Bd Heloise Argenteuil



Les Villas d'Oz Bretigny sur Orge

ETAT DU PATRIMOINE 31/12/2013

Ville	Programme	Type de produit	Surface Projet en m ²	Prix d'acquisition HD en €	Date prévisionnelle de réception
Franconville	«Les Cerisiers»	VEFA	244	1 026 000	2T2014
Brétigny sur Orge	«Villa d'Oz»	VEFA	423	1 470 720	Octobre 2013
Courbevoie	«Le Sky»	VEFA	345	2 295 700	4T2014
Argenteuil	«Bd Heloise»	VEFA	137	477 000	Novembre 2013
Franconville	«Les Cerisiers»	VEFA	538	1 860 000	2T2014
Vallauris	«Clos de Léouse»	VEFA	467	1 884 000	1T2014
TOTAL			2154	9 013 420	

Cet état ne fait mention que des acquisitions actées. Il ne mentionne pas les promesses d'achat et contrats de réservations signés.

Actifs au 4ème trimestre 2013

Nb d'immeubles	2 immeubles
TOP ⁽¹⁾	55 %
TOF ⁽²⁾	25 %

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

FISCALITÉ

Impôt sur le revenu- Réduction loi Scellier BBC

Les souscriptions réalisées jusqu'au 31 décembre 2011 donnent droit à une réduction d'impôt dès l'année de souscription, égale à 22% du montant de la souscription dans la limite annuelle de 300 000 euros, répartie sur 9 ans.

Depuis la loi de finances 2012, les souscriptions réalisées à partir du 1^{er} janvier 2012 donnent droit à une réduction d'impôt égale à 13%, du montant de la souscription dans la limite annuelle de 300 000 €, répartie sur 9 ans.

DISTRIBUTION DE REVENUS

La première distribution de revenus potentiels est envisagée au terme de la troisième année suivant la souscription, soit à l'issue de la période consacrée à l'acquisition et à la livraison des immeubles. Dès que les résultats de la société le permettront, la société de gestion proposera à l'approbation de l'assemblée générale, la mise en oeuvre d'une politique de distribution de dividendes.

MARCHÉ DES PARTS

Tout porteur de part qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la Société de gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur.

Vous devez conserver vos parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier immeuble acheté, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Compte tenu de ces spécificités, le marché secondaire devrait être quasi inexistant.

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 un 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 239,20 € 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. La société ne garantit pas la cession des parts. 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.

INTERGESTION SA au capital de 240 000 €
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