



Le patrimoine aux normes BBC - 1er trimestre 2014

Edito

Opération livrée au cours du trimestre :

L'opération de Vallauris (9 lots) qui a été livrée sur janvier et février 2014 est en cours de commercialisation.

Les opérations d'Argenteuil et Bretigny sur Orge sont entièrement louées.

Opération en cours de travaux durant le trimestre :

L'opération de Franconville (12 lots) doit être livrée fin du deuxième trimestre 2014.

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

La consultation des entreprises pour l'opération d'Alfortville se poursuit. La SCPI envisage de ne réaliser que la partie réhabilitation de l'immeuble afin de contenir l'enveloppe budgétaire.

Fiscalité et juridique

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 :

- 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).

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 mars 2014 :
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 2013

La valeur de réalisation d'une part est égale à 877 €. Cette valeur est calculée sur la base de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2013.



Le Clos de Léouse - VALAURIS

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	422	1 470 720	Livrée le 11/10/2013
Courbevoie	«Le Sky»	VEFA	345	2 295 700	4T2014
Argenteuil	«Bd Heloise»	VEFA	137	477 000	Livré le 27/11/2013
Franconville	«Les Cerisiers»	VEFA	538	1 860 000	2T2014
Vallauris	«Clos de Léouse»	VEFA	476	1 884 000	Livré le 29/01/2014
TOTAL			2162	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 1er trimestre 2014

Nb d'immeubles	3 immeubles
TOP ⁽¹⁾	54,25 %
TOF ⁽²⁾	49,18 %

(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.

ISF

Les parts de SCPI entrent dans le champs 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 est calculée sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière. 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.

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 être 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