



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE

SCPI
DÉFICIT
FONCIER

par Inter Gestion

Photos non contractuelles.

GRAND PARIS PIERRE

BULLETIN D'INFORMATION - N°18

4^{ÈME} TRIMESTRE 2017

VALIDITÉ DU 01/01/2018

AU 31/03/2018

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire : 765 000 €

Date d'immatriculation : 07/01/2013

N° RCS Paris : 790 312 730

Visa AMF n°13-05 en date du 08/03/2013

Situation au 31/12/2017

Nombre de parts émises : 15 129

Collecte du trimestre : 0 €

Capital social : 12 859 650 €

Capitalisation* : 15 129 000 €

*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1^{er} octobre 2017 : 323

Au 31 décembre 2017 : 323

VALEUR DE RÉALISATION

843,03 € /PART
selon expertises au 31/12/2016.

RÉGIME FISCAL

Déficit foncier de droit commun : les associés ont bénéficié d'un déficit foncier représentant environ 42,5% du montant de leur souscription, soit :

425,00 €* /PART
(*environ).

ÉDITORIAL

2017, une année record pour l'immobilier résidentiel en nombre de ventes qui ont atteint dans l'ancien 958 000 transactions (+10%) selon l'observatoire Notaires de France.

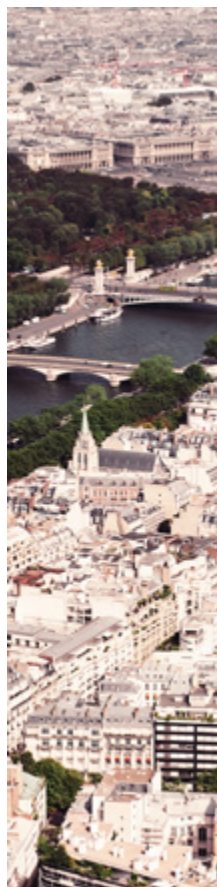
Les prix, eux, ont progressé de manière contrastée. La hausse n'est pas générale, le phénomène de métropolisation continuant d'accroître les disparités géographiques.

On trouvera sans surprise dans la catégorie des prix en hausse, l'Île de France et, le marché dans le marché, Paris avec une hausse de 5,8%. Et les grandes métropoles régionales où les prix affichent des hausses importantes comme à Bordeaux en tête de tous les records avec 16,5%, et Lyon, Nantes, Toulouse, Nice avec des augmentations de prix « plus modestes » de 4% à 7% en un an.

On relève une hausse mesurée de 1,7% à Strasbourg, le statu quo à Marseille et Lille avec +0,1% et -0,2% et Montpellier en baisse de 1,9%.⁽¹⁾

La Société de Gestion

(1) source Baromètre Meilleurs Agents.



PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales	Situation au 31 décembre 2017
NANTERRE	5 et 7, Rue du Docteur Foucault	514,00	Immeuble intégralement loué
VIROFLAY	3, Rue du Général Galliéni	306,83	Immeuble intégralement loué
PARIS XIV ^{ème}	34, Avenue Reille	323,63	1 logement vacant
MONTESSON	24, Avenue Paul Doumer	61,91	Immeuble intégralement loué
HOUILLES	59, Avenue de la République	214,72	Immeuble intégralement loué
CARRIÈRES-SUR-SEINE	48, Route de Chatou	81,05	Immeuble intégralement loué
LA COURNEUVE	13, Rue des Francs Tireurs	558,00	Travaux en cours
TOTAL		2 060,14	

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



TOP

96,47%



TOF

99,78%

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 en exploitation par la SCPI.

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

TRAVAUX

La réhabilitation de l'immeuble de la Courneuve est terminée. La première semaine du mois de janvier 2018 auront lieu les opérations préalables à la réception, suivies de la mise en commercialisation des logements.

La phase travaux est désormais achevée pour l'ensemble du patrimoine de la SCPI.



MARCHE SECONDAIRE DES PARTS / CONDITIONS DE CESSION 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 cessions sont librement débattues entre les parties. Si la cession se réalise, elle doit être signifiée à la Société de Gestion. Lorsque l'acquéreur n'est pas déjà associé, la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande.

Le cédant doit verser à la Société de Gestion, pour toute cession de parts effectuée sans l'intervention de cette dernière, une commission fixe de 600 € TTI par transaction. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2015, sur la variation au cours des 12 derniers mois qui précèdent, de l'indice général INSEE du Coût des Services (Indice 4009 E des prix à la consommation).

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

recensés 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 jour ouvré du trimestre à 12 heures. Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être inscrits sur le registre au plus tard deux jours avant la fixation du prix d'exécution à 16h00. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. La Société de Gestion perçoit une commission calculée comme suit :

- 4,80% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la cinquième année de détention ;
- 2,40% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la cinquième année de détention à la dixième ;
- 1,20% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au delà de la dixième année de détention.

Cette commission est la charge du vendeur, du donateur ou de leurs ayants droit.

La Société de Gestion ne garantit pas la cession des parts.

Marché secondaire :

Aucun mouvement.

DISTRIBUTION

La première distribution des revenus ne peut être envisagée qu'à l'issue des périodes de souscription (période nécessaire à la réalisation de la collecte), d'acquisition des immeubles, de réhabilitation et de mise en location de ceux-ci, d'apurement comptable des déficits cumulés sur les premiers exercices. Par la suite, si les résultats de la SCPI le permettent, le versement éventuel d'acompte sur dividendes pourrait être envisagé.

Rappel sur les modalités de souscription :

Prix de la part : 1 000€
Nominal : 850€
Prime d'émission : 150€
Minimum : 2 parts
Maximum : Pas de maximum
Commission de souscription : 12% TTI

