

EDITO

La phase de collecte active sur les scpi Malraux commencera après l'été, et se concentrera comme les années précédentes sur les dernières semaines de l'année.

Intergestion anticipe une collecte importante en 2014, les scpi Malraux « nouveau régime », alliant patrimoine de qualité en centre ville et défiscalisation hors plafonnement des niches fiscales, étant désormais mieux connues des investisseurs.

Dans un contexte de vive concurrence, nous nous concentrons sur la constitution du patrimoine de la scpi, en ciblant en priorité les secteurs sauvegardés les plus porteurs.

D'ores et déjà, sur près de 21 millions d'euros de collecte enregistrée en 2013, 15 millions sont attribués à des opérations identifiées, en cours de travaux, sous promesse ou sous option.

De nouvelles opérations, particulièrement intéressantes, sont à l'étude à Dijon et Poitiers.



118 rue Royale - LILLE

EVOLUTION DU CAPITAL

SCPI à capital fixe au capital
statutaire de 36 000 000 €.
Date d'immatriculation : 18/06/2013
N° SIRET 793 728 130

Situation du capital au 30/06/2014 :

Nombre de parts émises :
21 655
Collecte du trimestre :
687 000 €
Capital social :
17 324 000 €
Capitalisation sur la base du prix
d'émission des parts :
21 665 000 €

NOMBRE D'ASSOCIES

En début de trimestre : 756
En fin de trimestre : 779
Nombre de parts retirées au cours
du trimestre : 0

MODALITES DE SOUSCRIPTION

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

A compter du 01/01/2014 : La
SCPI règlera directement à la
gérance une commission de
souscription de 14 % TTC par
part, soit 140 €.

ACTUALITES

L'assemblée générale du 30 octobre 2013 a approuvé l'augmentation du capital social maximum statutaire passant de cinq millions d'euros à trente six millions d'euros.
L'offre au public a été ouverte le 31 décembre 2013 pour une durée d'un an qui pourra être prorogée par la société de gestion.

ACQUISITIONS

Le projet situé au 58 rue Jeanne d'Arc à Rouen est toujours sous compromis.

La SCPI a signé l'achat d'un immeuble sis au 118 rue Royale à Lille. Le projet est composé de 8 logements pour une superficie globale de 380m².

La SCPI étudie plusieurs opportunités sur le secteur de Dijon, Bordeaux.

FISCALITÉ ET JURIDIQUE

La Loi Pinel n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a été publiée au Journal Officiel.

La Loi modifie les règles d'indexation des loyers des baux commerciaux dont l'évolution ne peut plus excéder 10% et organise le lissage des augmentations du loyer permises par les dérogations aux règles de plafonnement;

L'établissement entre le bailleur et le commerçant d'un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, lequel comporte l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire, devient obligatoire;

Le commerçant doit être informé de la mise en vente du local par le propriétaire, car il bénéficie d'un droit de préférence;

La règle d'indexation des loyers est modifiée : l'utilisation de l'indice du coût de la construction (ICC) est abandonnée au profit de celle de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT);

Les possibilités renforcées pour le preneur ou ses ayants droit de résiliation anticipée du bail commercial (art. 2) ;

L'état des lieux devient obligatoire lors de la prise d'un local;

Le droit de préemption des communes sur les fonds de commerce est aménagé en donnant aux élus la possibilité de déléguer ce droit, pour qu'un opérateur de type société d'économie mixte (SEM) ou une intercommunalité assure l'acquisition et la gestion des fonds acquis, en allongeant de 2 à 3 ans le délai dont dispose la commune pour trouver un repreneur du fonds de commerce, à condition de le placer en location-gérance.

PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31/12/2013

Ville	Programme	Type de produit	Surface Projet en m2	Prix de revient HD en €	Date prévisionnelle de réception
Blois	17 rue du Sermon	Réhabilitation	1360	3 690 000	1T2015
TOTAL			1360	3 690 000	

GESTION LOCATIVE

Néant

2EMETRIMESTRE 2014

(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»), et appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

TOP Taux d'occupation physique non applicable

TOF Taux d'occupation financière non applicable

LES TRAVAUX EN COURS

Blois rue du Sermon : Les travaux sont en cours, l'opération doit être réceptionnée fin du 1 T 2015.

VALEUR DE REALISATION 2013

La valeur de réalisation d'une part est égale à 832 €. Cette valeur est calculée sur la base de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2013.

ISF 2013

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 valeur de statuaire de retrait de la part s'élève en période de collecte à 832 €, diminuée des frais de collecte statuaire. 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.

MARCHE 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 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 500 € HT, soit 600 € 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 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.

DISTRIBUTION DES REVENUS

La première distribution des revenus ne peut être envisagée qu'à compter du premier semestre 2017, à l'issue de la fin de la période de souscription, et de la période consacrée à l'acquisition et à la réhabilitation des immeubles, si les résultats de la SCPI le permettent.

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