

**SCPI  
DÉFICIT  
FONCIER**

par Inter Gestion

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

### Rappel

Capital initial statutaire : ..... **762 600 €**  
Date d'immatriculation : ..... **07/02/2017**  
N° RCS Paris : ..... **827 728 247**  
Visa AMF n°17-40 en date du 10/10/2017

### Situation au 31/03/2018

Nombre de parts émises : ..... **3 644**  
Collecte du trimestre : ..... **370 000 €**  
Capital social : ..... **3 291 480 €**  
Capitalisation\* : ..... **4 014 000 €**

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

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018 : ..... **105**  
Au 31 mars 2018 : ..... **106**

## VALEUR DE RÉALISATION

**852,00 €** / PART  
selon expertises au 31/12/2017.

## VALEUR IFI 2018

**810,00 €** / PART

## RÉGIME FISCAL

Déficit foncier de droit commun : les associés bénéficieront d'un déficit foncier représentant environ 65% du montant de leur souscription, soit :

**650,00 €\*** / PART  
(\*environ).

# PIERRE CAPITALISATION

**BULLETIN D'INFORMATION - N°2**

**1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018**

VALIDITÉ DU 01/01/2018  
AU 31/03/2018

## ÉDITORIAL

Après une année record, l'activité immobilière du premier trimestre 2018 semble poursuivre sa lancée d'une façon plus contrastée. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, les prix ont continué à monter dans Paris intra-muros de 2,1% et oscillé entre +1% et -1,2% dans les départements limitrophes. En régions la situation varie d'une métropole à l'autre, +1,6% à Marseille et Strasbourg, +0,3% à Bordeaux, +0,5% à Lille. Cependant, certaines villes, comme Bordeaux, Toulouse et Nantes, marquent sur le mois de mars des signes de fléchissement des prix. Après les hausses considérables de 2017, les marchés dont les prix sont sensiblement influencés par l'appétit des investisseurs mais où les niveaux des loyers ne suivent pas du tout les mêmes variations ont sans doute besoin de faire une pause.<sup>(1)</sup>

À ce stade, il est encore prématuré d'affirmer la tendance 2018, mais il n'en demeure pas moins que les choix d'investissements des SCPI résidentielles seront plus que jamais tournés vers les régions et dans les métropoles qui bénéficient d'une dynamique économique avérée en terme d'emplois et de pouvoir d'achat des ménages.

Nous vous informons que l'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le 28 juin 2018 à 14h30, et nous invitons chaque associé à s'exprimer. Consciente de l'impossibilité pour nombre d'entre vous d'être présents, la Société de gestion rappelle la faculté de voter sur les projets de résolutions soumises à l'assemblée au moyen du bulletin de vote par correspondance ou en adressant un pouvoir.

**La Société de gestion**

## PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m <sup>2</sup> )	Situation au 31 mars 2018
Le-Perreux-sur-Marne	6, rue Thierry	95	Travaux en cours
Lille	152, rue Solférino	482	Travaux en cours
<b>TOTAL</b>		<b>577</b>	

### FOCUS ACQUISITIONS

Plusieurs opérations sont d'ores et déjà à l'étude, toutes situées dans le périmètre du projet du Grand Paris ou à titre exceptionnel dans des villes attractives situées en dehors de cette zone, en centre-ville et bénéficiant de la proximité des transports, commerces, écoles...

### FOCUS TRAVAUX

Les travaux de réhabilitation de l'immeuble du Perreux-sur-Marne ont démarré.

L'appel d'offre de l'opération de Lille est en cours de finalisation.

### MARCHÉ SECONDAIRE

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 L.214-93 du Code Monétaire et Financier).

#### Cession de gré à gré

Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier, un forfait de 450,00 Euros TTI. Ce montant est indexé le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2018, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

### DURÉE DE DÉTENTION DE PART

Pour conserver l'avantage fiscal, les parts doivent être détenues pendant une période minimum de 3 ans à compter de la dernière année de déduction des déficits fonciers. Comme précisé dans « l'avertissement » de la Note d'information, du fait du manque de liquidité du placement, les investisseurs ne pourraient espérer récupérer leur argent qu'au terme d'une durée de 15 ans, sauf dissolution anticipée.

### DATE DE JOUISSANCE

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts créées. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

#### Cession par l'intermédiaire de la Société de Gestion

La cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion perçoit une commission de 4% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution). Pour toutes transmissions de parts par voie de succession, il est dû à la Société de Gestion un forfait de 600 euros TTI par dossier de succession, pour frais de constitution de dossier.

Les frais de cession ou de mutation sont à la charge des acquéreurs, donataires ou des ayants droit.

