

**SCPI  
DÉFICIT  
FONCIER**

par Inter Gestion

## 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 30/06/17

Nombre de parts émises : **15 129**  
Collecte du trimestre : **0 €**  
Capital social : **12 859 650 €**  
Capitalisation\* : **15 129 000 €**

\* sur la base du prix d'émission des parts

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1<sup>er</sup> avril 2017 : **323**  
Au 30 juin 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).

# GRAND PARIS PIERRE

2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017

## BULLETIN D'INFORMATION N°16

VALIDITÉ DU 01/07/2017  
AU 30/09/2017

## ÉDITORIAL

Période calme pour la collecte des fiscales, le second trimestre aura été marqué par une élection présidentielle produisant un bouleversement profond du paysage politique français.

Les intentions clairement affichées par la nouvelle équipe gouvernementale annoncent que des changements significatifs toucheront la fiscalité de l'impôt sur la fortune et de l'immobilier.

Le premier effet du changement est celui du report à 2018 du projet de prélèvement de l'impôt à la source, du gouvernement précédent. Il est à souhaiter que la période mise en œuvre pour évaluer l'impact de cette mesure pour les entreprises et pour les ménages aboutisse à son abandon définitif.

En effet, quel avantage pour le contribuable dans un dispositif qui instaure l'avance permanente de trésorerie et repousse la prise d'effet de l'ajustement de ses impôts, aujourd'hui sans délai, d'une année au moins.

**La Société de Gestion**

Toutes les résolutions à caractère ordinaire ont été adoptées lors de l'assemblée générale mixte du 29 juin 2017. Faute de quorum, l'assemblée extraordinaire a été reconvoquée en deuxième lecture le 27 juillet 2017.

## MOUVEMENTS LOCATIFS SUR LE TRIMESTRE

Villes	Adresses	Surfaces Totales	Situation locative au 30 juin 2017
NANTERRE	5 et 7, Rue du Docteur Foucault	514,00	1 logement vacant
VIROFLAY	3, Rue du Général Gallieni	306,83	Immeuble intégralement loué
PARIS XV <sup>ème</sup>	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	-	Travaux en cours
TOTAL		1 422,14	

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



TOP

95,13%



TOF

96,98%

**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

Les travaux de l'immeuble de La Courneuve se poursuivent activement. La réception de l'immeuble est prévue pour la fin de l'année 2017.

## 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 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er 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.

### 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 - Pas de maximum.  
Commission de souscription : 12% TTI

