

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 31/12/2018

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 2018 : **323**
Au 31 décembre 2018 : **323**

VALEUR DE RÉALISATION

853,68 € / PART
selon expertises au 31/12/2017.

VALEUR IFI 2018

810,41 € / PART

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

BULLETIN D'INFORMATION - N°22

4^{ÈME} TRIMESTRE 2018

VALIDITÉ DU 01/01/2019
AU 31/03/2019

ÉDITORIAL

Toute l'équipe d'INTER GESTION est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

L'année 2018 s'est achevée et les tendances du marché immobilier résidentiel au dernier trimestre semblent s'inscrire dans la continuité des hausses des prix enregistrées sur les 9 premiers mois.

Une accalmie en 2019 reste improbable. Ainsi, le groupe Century 21 table sur une hausse de 1 à 1,2% après la hausse moyenne de 1,7% constatée en 2018.

Il est vrai que les taux d'intérêt qui restent très bas, favorisent l'achat et corrélativement la hausse des prix dans les zones tendues.

Comme le montrent les études des Notaires du Grand Paris dans un article paru le 8 janvier 2019 dans Le Figaro, avec 80 000 euros vous achèterez, rien à Paris, un studio à Saint Denis (93), un 4 pièces à Carcassonne... Avec 150 000 euros, Paris toujours rien, un 3 pièces à Toulouse, Coulommiers (77), Franconville (95), un 4 pièces à Béziers... Enfin un studio à Paris pour 250 000 euros et un 3 pièces à Colombes, un 4 pièces à Rennes et à Livry-Gargan (93)... Il faudra déboursier 500 000 euros pour obtenir un 3 pièces dans le 12^e arrondissement de Paris ou à Cannes.

Ces comparaisons résument parfaitement toutes les données statistiques sur la fragmentation du marché Hexagonal. En la matière, Paris reste loin devant et des grandes agglomérations comme Bordeaux, Toulouse, Lyon, Nantes, ou Rennes tirent leur épingle du jeu. Les régions où l'économie se développe et le chômage est faible, là où les populations se maintiennent, et le reste de la France.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m ²)	Situation au 31/12/2018
Viroflay	3, rue Gallieni	307	Immeuble intégralement loué
Paris	34, avenue Reille	324	Immeuble intégralement loué
Carrières-sur-Seine	48, route de Chatou	81	Immeuble intégralement loué
Houilles	59, avenue de la République	215	Immeuble intégralement loué
Nanterre	5/7, rue du Docteur Foucault	434	2 logements vacants
Montesson	26, rue Paul Doumer	62	Immeuble intégralement loué
La Courneuve	13, rue des Francs Tireurs	567	2 logements vacants
TOTAL		1 989	

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



Les indices de performance sont impactés ce trimestre par la mise en commercialisation de l'immeuble situé à la Courneuve.

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.



MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS / CONDITIONS DE CESSIION 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 L.214-93 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 à 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