

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire **762 600 €**
Date d'immatriculation **31/07/2015**
N° RCS Paris **812 867 927**
Visa AMF n°15-25 en date du 02/10/2015.

Situation au 31/12/2018

Nombre de parts émises **16 792**
Collecte du trimestre **440 000 €**
Capital social **13 769 440 €**
Capitalisation* **16 792 000 €**

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

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1^{er} octobre 2018 : **413**
Au 31 décembre 2018 : **413**

VALEUR DE RÉALISATION

826,27 € / PART
selon expertises au 31/12/2017.

VALEUR IFI 2018

800,00 € / 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.

GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION

BULLETIN D'INFORMATION - N°12

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 par un rythme soutenu des travaux de rénovation.

GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION poursuivra sa lancée en 2019 avec de nombreuses réhabilitations et de nouveaux projets d'acquisitions pour clôturer le patrimoine.

La tendance du marché immobilier résidentiel au dernier trimestre semble 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.

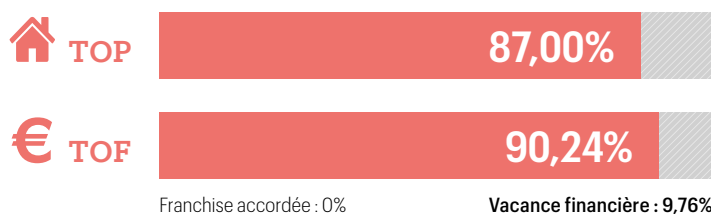
En la matière, Paris reste loin devant et des grandes agglomérations comme Bordeaux, Toulouse, Lyon, Nantes, ou Rennes tirent leur épingle du jeu. Les régions où l'économie se développe et le chômage est faible, là où les populations se maintiennent, et le reste de la France.

Par ailleurs, dans une optique d'amélioration des services, INTER GESTION met en place la dématérialisation des convocations et des votes pour l'assemblée générale. Il est indispensable de compléter la note de renseignement et d'adhésion jointe à ce bulletin et nous en faire retour par email à AG2019@inter-gestion.com.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m ²)	Situation au 31/12/2018
Paris XIV ^{ème}	34, avenue Reille	241	1 Logement vacant
Le-Perreux-Sur-Marne	2, allée des Ormes	276	Immeuble intégralement loué
Le-Perreux-Sur-Marne	118, rue du 8 Mai 1945	288	1 Logement vacant
Sartrouville	49, rue Montoir	418	1 Logement vacant
Gournay-Sur-Marne	14, rue Eugène Carrière	270	Immeuble intégralement loué
Lille	398bis, rue Léon Gambetta	592	1 Logement vacant et 1 Local commercial
Carrière-Sur-Seine	10, rue Louis Leroux	325	Travaux en cours
Chatou	28, allée Edmond Flamand	481	Travaux en cours
Houilles	63, rue de l'égalité	113	Travaux en cours
Montreuil	3, rue messiers	265	Travaux en cours
TOTAL		3 269	

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



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 - FOCUS ACQUISITION

Lille 398 Rue Léon Gambetta : Réceptionné le 5 octobre 2018.

Carrière sur Seine, 10 rue Louis Leroux : La réception prévue pour le 25 janvier 2019

Houilles 63 rue de l'égalité : la réception est prévue courant du mois de février
Chatou, 28 allée Edmond Flamand : La réfection toiture est en cours. Les modifications de porteurs et reprises en sous-cœuvres ont commencé.

Montreuil 3 rue messier : La dalle du RDC est en cours de reprise

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...

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 2016, sur la variation au cours des 12 derniers mois qui précédent, 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 de l'acquéreur, du donateur ou de leurs ayants droit.

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

Marché secondaire :

Aucun mouvement.

DISTRIBUTION

La SCPI ne prévoit pas d'engager une politique de distribution de dividendes mais d'affecter la trésorerie au remboursement d'un ou plusieurs emprunts de type «in fine».

RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de la part : 1 000 €
Nominal : 820 €
Prime d'émission : 180 €
Minimum : 10 parts
Commission de souscription : 11% TTI