Inter Gestion
REIM



Photos non contractuelles.

SCPI
DÉFICIT FONCIER

GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION

BULLETIN D'INFORMATION - N°15

2ÈME SEMESTRE 2019
VALIDITÉ DU 01/01/2020
AU 30/06/2020

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 31/12/2019

Nombre de parts émises **16 792**
Collecte du semestre ..... **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 1er juillet 2019 ..... **413**
Au 31 décembre 2019 ..... **413**

VALEUR DE RÉALISATION

816,97 € / PART
selon expertises au 31/12/2018.

VALEUR IFI 2019

794,15 € / 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.

ÉDITORIAL

L'année 2019 s'est caractérisée par un regain de tension sur les prix de l'immobilier résidentiel qui affichent selon le baromètre de LPI-SELOGER une hausse nationale moyenne de 4,5%, le prix moyen au m² s'établissant à 3 384 € dans l'ancien et 4 130 € dans le neuf.

D'après les statistiques des notaires de France, le nombre des transactions dans l'ancien (plus de 5 ans) a dépassé le cap du million pour s'établir à 1 059 000 ventes de logements.

Sur le secteur du logement neuf dont les chiffres ne sont pas connus, la Fédération des Promoteurs Immobiliers anticipe quant à elle un fléchissement des ventes nonobstant une demande soutenue mais une offre sur laquelle pèsent encore trop de contraintes.

Les hausses et les prix moyens traduisent toujours une tendance lourde du marché de creusement des écarts entre les villes qui gagnent et celles qui perdent, là où le dynamisme économique, la vigueur du commerce, les gains de population qui sous-tendent la demande de logements sont présents ou pas.

Dans ce cadre, votre SCPI a acquis un immeuble situé à Yerres comprenant 661 m².

Sur le plan locatif, le taux d'occupation physique (TOP) de votre SCPI reste toujours très satisfaisant avec un niveau supérieur à 95 %.

Toute l'équipe d'Inter Gestion REIM est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de cette nouvelle année.

La Société de gestion

PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m²)	Situation au 31/12/2019
Paris XIVème	34, avenue Reille	241	Immeuble intégralement loué
Le-Perreux-Sur-Marne	2, allée des Ormes	276	Immeuble intégralement loué
Le-Perreux-Sur-Marne	118, rue du 8 Mai 1945	271	Immeuble intégralement loué
Gournay-Sur-Marne	14, rue Eugène Carriere	270	Immeuble intégralement loué
Lille	398bis, rue Léon Gambetta	606	Immeuble intégralement loué
Sartrouville	49, rue Montoir	418	Immeuble intégralement loué
Carrières-sur-seine	10, rue Louis Leroux	325	1 logement vacant
Houilles	63, rue de l'égalité	113	Maison vacante
Chatou	28, allée Edmond Flamand	481	Immeuble intégralement loué
Montreuil	3, rue messiers	265	1 logement vacant
Yerres	1, rue du reveillon	661	Travaux en cours
TOTAL		**3927**	

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

	3 T 2019	4 T 2019
TOP	95,22%	95,74%
TOF	89,52%	83,75%
	Vacance financière : 10,48% Franchise accordée : 0%	**Vacance financière : 16,25%** Franchise accordée : 0%

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.

FOCUS ACQUISITION

La SCPI a procédé à l'acquisition au 27/12/2019, d'un immeuble de 661 m² situé à Yerres, 1 rue du Réveillon. Le démarrage prévisionnel des travaux s'effectuera en septembre 2020. Cette opération clôture le patrimoine de la SCPI, qui compte à présent 11 immeubles avec une totalité de 3 927 m².

RECEPTION

CHATOU, 28 allée Edmond Flamand : réceptionné le 5 septembre 2019.

MONTREUIL, 3 rue des Messiers : réceptionné le 14 novembre 2019.

MARCHÉ 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 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

En tant que souscripteur potentiel, avant toute souscription, vous devez impérativement prendre connaissance de la note d'information, des statuts, du dernier bulletin trimestriel ainsi que du dernier rapport annuel, disponible sur internet (www.inter-gestion.com) ou sur demande (Inter Gestion REIM, 2 Rue de la Paix - 75002 Paris). La notice relative à la première augmentation de capital a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 09 octobre 2015 (Visa n°15-25 de l'AMF en date du 02 octobre 2015) et au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 08 mai 2017 pour sa prorogation.