



**Inter Gestion**  
REIM

**SCPI  
DÉFICIT  
FONCIER**



Photos non contractuelles.

## 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 30/06/2020

Nombre de parts émises ..... **16 792**  
SCPI fermée à la collecte .....  
Capital social ..... **13 769 440 €**  
Capitalisation\* ..... **16 792 000 €**

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

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020 ..... **413**  
Au 31 juin 2020 ..... **413**

## VALEUR DE RÉALISATION

**813,57 €** / PART  
selon expertises au 31/12/2019.

## VALEUR IFI 2020

**799,21 €** / 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°16**

**1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2020**

VALIDITÉ DU 01/07/2020  
AU 31/12/2020

## ÉDITORIAL

Si on en mesure difficilement l'ampleur, la crise sanitaire du COVID aura des conséquences sur l'immobilier résidentiel, en 2020 et sans doute pour quelques années à venir.

Le nombre de transactions dans l'ancien sera significativement inférieur ; le redémarrage progressif des chantiers de construction et la vente de logements neufs ne rattrapera pas le temps perdu.

Le ralentissement significatif de l'activité immobilière aura-t-il un impact sur les prix ? Une interrogation traitée par le sondage réalisé par l'institut Poll & Roll pour le promoteur Capelli durant le confinement : la crise sanitaire a engendré une crise économique et créé une véritable inquiétude, c'est pourquoi 1 français sur 3 déclare avoir moins confiance en l'avenir et attend de voir si les prix vont baisser avant de se positionner sur un achat immobilier.

Le manque de visibilité pourrait freiner durablement la tendance haussière et à contrario accentuer la baisse des valeurs dans les zones déjà fragilisées.

Le marché immobilier français est caractérisé par une très grande hétérogénéité, et l'augmentation moyenne des prix constatée depuis plusieurs années ne traduit pas une réalité faite de hausses parfois importantes, de stagnation ou de baisses significatives selon que les régions et les métropoles tirent ou pas leur épingle du jeu économique et qu'elles sont ou pas des pôles d'attractivité des populations actives.

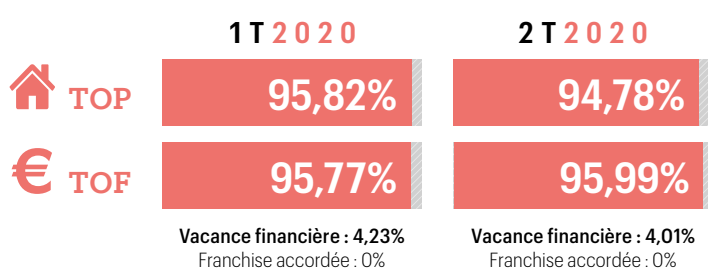
Plus que jamais, ces données fondamentales continueront d'être le fil conducteur de l'investissement immobilier résidentiel pour l'avenir.

**La Société de gestion**

## PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m <sup>2</sup> )	Situation au 30 juin 2020
Paris XIV <sup>ème</sup>	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	289	Immeuble intégralement loué
Gournay-Sur-Marne	14, rue Eugène Carriere	265	Immeuble intégralement loué
Lille	398bis, rue Léon Gambetta	604	Immeuble intégralement loué
Sartrouville	49, rue Montoir	418	Immeuble intégralement loué
Carrières-sur-seine	10, rue Louis Leroux	325	2 logements vacants
Houilles	63, rue de l'égalité	439	Immeuble intégralement loué
Chatou	28, allée Edmond Flamand	113	Immeuble intégralement loué
Montreuil	3, rue messiers	265	Immeuble intégralement loué
Yerres	1, rue du reveillon	661	Travaux en cours
<b>TOTAL</b>		<b>3 896</b>	

## 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.

## FOCUS TRAVAUX

**Yerres, 1 rue du reveillon :** le permis de construire a été obtenu le 8 juillet 2020. Les études des bureaux de contrôle et le curage vont débiter. Réception prévue quatrième trimestre 2021.

## 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