Inter Gestion
REIM

Photos non contractuelles.

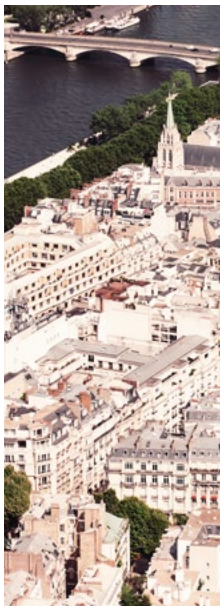
SCPI
DÉFICIT FONCIER

GRAND PARIS PIERRE

BULLETIN D'INFORMATION - N°30

1ER SEMESTRE 2022
VALIDITÉ DU 01/07/2022
AU 31/12/2022

ÉDITORIAL



Certains mécanismes économiques restent difficiles à appréhender et l'inflation en fait partie.

La Banque de France prévoit 6,1% d'inflation pour 2022, qu'en sera-t-il dans les années à venir ? Beaucoup d'économistes pensent qu'elle sera durable. Mais une fois enclenché l'engrenage de la hausse des prix, il est extrêmement difficile de prévoir le niveau qu'elle pourrait atteindre. L'inflation pourrait-elle atteindre un taux à deux chiffres comme la France l'a durablement connu dans les années 70 et 80 ?

Les SCPI sont bien placées pour affronter l'inflation car leurs sous-jacents immobiliers bénéficient des clauses d'indexation des loyers comme le prévoient les baux liant les bailleurs et les locataires, c'est le cas des SCPI résidentielles fiscales. Mais il faut que le pouvoir d'achat des français suive aussi les tensions inflationnistes.

La Société de 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 30/06/2022

Nombre de parts émises **15 129**
SCPI fermée à la collecte .....
Capital social ..... **12 496 554 €**
Capitalisation* ..... **15 129 000 €**
*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1er janvier 2022 ..... **327**
Au 30 juin 2022 ..... **327**

VALEUR DE RÉALISATION

872,00 € / PART
selon expertises au 31/12/2021.

VALEUR IFI 2022

829,52 € / 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.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m²)	Situation au 30/06/2022
VIROFLAY	3, rue Gallieni	307	1 lot vacant sur 4
PARIS	34, avenue Reille	324	2 lots vacants sur 8
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	416	Immeuble intégralement loué
MONTESSON	26, rue Paul Doumer	62	Immeuble intégralement loué
LA COURNEUVE	13, rue des Francs Tireurs	567	3 lots vacants sur 10
TOTAL		**1 991**	

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

	T 1 2022	T 2 2022
TOP	80,52%	83,34%
€ TOF	91,44%	79,02%

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.

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

DIVIDENDE ANNUEL PAR PART

Distribution du résultat de l'exercice	En € par Part
2017	9 €
2018	9 €
2019	11 €
2020	10 €
1 T 2021	2 €
2 T 2021	1 €
Solde 2021	7 €

Le solde du dividende 2021 à hauteur de 7 € par part sera versé fin juillet 2022.

Les performances locatives passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les acomptes peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

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 L214-93 du Code monétaire et financier).

Cession de gré à gré :

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Pour être opposable à la société, la cession doit lui être signifiée ou acceptée par elle dans un authentique. La cession peut aussi faire l'objet d'une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire et le cessionnaire. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public. Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires, le tout aux frais de l'acheteur. Si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément préalable du gérant qui résulte soit d'une notification soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. La Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission fixe de 500 € TTC à la charge des acquéreurs ou des donataires.

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% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la cinquième année de détention ;
- 2% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la cinquième année de détention à la dixième ;
- 1% 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 des acheteurs ou des donataires.

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

Marché secondaire :

Aucun mouvement.

Vie sociale :

L'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 22 juin 2022. A l'exception de la résolution n°2, l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire présentées a été adopté. Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'assemblée puisse délibérer sur les résolutions à caractère extraordinaire, l'assemblée a été convoquée une seconde fois le 20 juillet 2022. A l'exception de la résolution n° 10, l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire présentées a été adopté.

Les performances locatives passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les acomptes peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

Pour tout changement d'adresse ou de coordonnées bancaires : contact@inter-gestion.com

RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de la part :	1 000 €
Nominal :	850 €
Prime d'émission :	150 €
Minimum :	2 parts
Minimum :	Pas de maximum
Commission de souscription :	12% TTI