Inter Gestion
REIM

Photos non contractuelles.

SCPI
DÉFICIT FONCIER

GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION

BULLETIN D'INFORMATION - N°21

2ÈME SEMESTRE 2022
VALIDITÉ DU 01/01/2023
AU 30/06/2023

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 31/12/2022

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 1er juillet 2022 ..... **416**
Au 31 décembre 2022 ..... **421**

VALEUR DE RÉALISATION

797,82 € / PART
selon expertises au 31/12/2021.

VALEUR IFI 2022

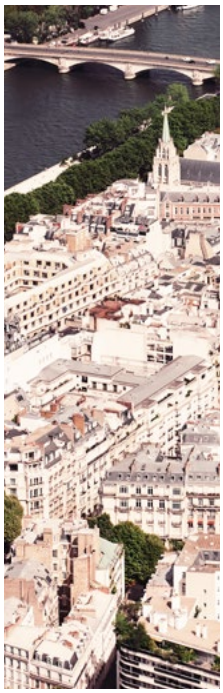
778,42 € / PART

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



Dans l'immobilier résidentiel le quatrième trimestre 2022 a été marqué par un ralentissement des ventes d'appartements sur les marchés de l'ancien et du neuf.

L'évolution des taux d'intérêt, la reprise de l'inflation, les corrections pouvant affecter certaines typologies d'actifs sont autant d'interrogations qui poussent les investisseurs à se placer sous le signe de l'attentisme.

Dans ce contexte d'incertitudes les SCPI ont tiré leur épingle du jeu, poursuivant avec succès la diffusion de ce véhicule de placement auprès des épargnants. Les données statistiques devraient confirmer un record de collecte attendu à plus de 10 milliards d'euros sur l'année.

La réalisation des programmes de ventes des patrimoines des SCPI en liquidation se poursuit, la Société de gestion demeurant attentive à la situation des marchés résidentiels très différents selon leur localisation régionale.

La Société de gestion

PATRIMOINE IMMOBILIER

Ville	Adresse	Surface totale (m²)	Situation au 31 décembre 2022
PARIS XIVe	34, avenue Reille	241	1 lot vacant sur 8
LE-PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	276	1 lot vacant sur 4
LE-PERREUX-SUR-MARNE	118, rue du 8 Mai 1945	289	Immeuble intégralement loué
GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carrière	265	Immeuble intégralement loué
LILLE	398bis, rue Léon Gambetta	592	Immeuble intégralement loué
SARTROUVILLE	49, rue Montoir	416	1 lot vacant sur 5
CARRIÈRES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	313	1 lot vacant sur 5
HOUILLES	63, rue de l'Égalité	100	Immeuble intégralement loué
CHATOU	28, allée Edmond Flamand	458	1 lot vacant sur 5
MONTREUIL	3, rue Messiers	258	Immeuble intégralement loué
YERRES	1, rue du Réveillon	721	Immeuble en cours de travaux
TOTAL		**3 929**	

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

	T 3 2022	T 4 2022
TOP	86,73%	84,50%
TOF	90,55%	80,11%

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 Réveillon : La SCPI a été contrainte de résilier les contrats de l'entreprise générale et du maître d'œuvre suite à de nombreuses carences. Un nouvel appel d'offre est en cours et une procédure judiciaire a été initiée à l'encontre de tous les intervenants au marché de travaux.

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 :

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la société de gestion. Dans tous les cas où l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire, la société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant. L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux 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.

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.

Vie sociale :

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue le 23 juin 2022. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 10).

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».

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 :	820 €
Prime d'émission :	180 €
Minimum :	10 parts
Commission de souscription :	11% TTI