

SCPI  
DÉFICIT  
FONCIER

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

### Rappel

Capital initial statuaire ..... 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 30/06/2023

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 1<sup>er</sup> janvier 2023 ..... 327  
Au 30 juin 2023 ..... 339

## VALEUR DE RÉALISATION

872,00 € / PART  
selon expertises au 31/12/2022.

## VALEUR IFI 2023

826,25 € / 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.

# GRAND PARIS PIERRE

## BULLETIN D'INFORMATION - N°32

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

VALIDITÉ DU 01/07/2023

AU 31/12/2023

## ÉDITORIAL



La forte hausse des taux d'intérêt et la reprise de l'inflation ont entraîné un recul de la solvabilité des ménages mettant hors-jeu nombre des candidats à l'acquisition.

Dans le neuf, les promoteurs sont à la peine depuis la crise sanitaire. Confrontés à l'augmentation du coût des matières premières et au rétrécissement des mises en chantier, ils voient aujourd'hui les primo accédants les plus modestes s'éloigner et leurs délais d'écoulement des stocks s'allonger. Dans l'ancien, la baisse des transactions pourrait atteindre 25% avec moins de 900 000 ventes d'ici 2024<sup>(1)</sup>.

Un nouvel équilibre doit donc se former entre vendeurs et acquéreurs solvables sur le niveau des prix de l'immobilier résidentiel en 2023-2024. Aussi, allons connaître un ajustement graduel et limité des prix de l'ordre de 6%<sup>(1)</sup> comme l'estiment certains analystes ou bien une chute brutale de 25%<sup>(2)</sup> comme l'annoncent d'autres observateurs ? La question reste ouverte pour les mois à venir.

La Société de gestion

(1) Analyse groupe BPCE avril 2023.

(2) Immobilier danger mai 2023, Terra Nova avril 2023.

## PATRIMOINE IMMOBILIER

| Ville               | Adresse                      | Surface totale (m²) | Situation au 30/06/2023 |
|---------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------|
| VIROFLAY            | 3, rue Gallieni              | 307                 | Entièrement loué        |
| PARIS               | 34, avenue Reille            | 324                 | Entièrement loué        |
| CARRIÈRES-SUR-SEINE | 48, route de Chatou          | 81                  | Entièrement loué        |
| HOUILLES            | 59, avenue de la République  | 215                 | Entièrement loué        |
| NANTERRE            | 5/7, rue du Docteur Foucault | 416                 | 1 lot vacant            |
| MONTESSON           | 26, rue Paul Doumer          | 62                  | Entièrement loué        |
| LA COURNEUVE        | 13, rue des Francs Tireurs   | 567                 | 1 lot vacant            |
| <b>TOTAL</b>        |                              | <b>1 972</b>        |                         |

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

|                                                                                             | T 1 2023      | T 2 2023      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|  <b>TOP</b> | <b>96,47%</b> | <b>94,64%</b> |
|  <b>TOF</b> | <b>95,82%</b> | <b>94,20%</b> |

**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 €          |
| 2021                                   | 7 €           |
| 2022                                   | 7,50 €        |

Le dividende 2022 à hauteur de 7,50 € par part sera versé fin juillet 2023.

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 28 juin 2023. À l'exception des résolutions n°2, 10 et 11, l'ensemble des résolutions 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        |

\*Le prix de la part est un rappel du prix de souscription au lancement de la SCPI. Il convient que chaque associé se réfère à la valeur de reconstitution de la SCPI.