

SCPI DÉFICIT FONCIER

GRAND PARIS PIERRE

BULLETIN D'INFORMATION - N°34

1^{ER} SEMESTRE 2024

VALIDITÉ DU 01/07/2024

AU 31/12/2024

ÉDITORIAL

Au cours du premier semestre 2024, le taux d'intérêt moyen du crédit immobilier a connu une inflexion sensible passant de 3,99% au premier trimestre à 3,66% en juin⁽¹⁾.

Anticipée par les banques pour tenter de relancer le marché de l'ancien et du neuf, la compression des taux a eu peu d'effets sur le volume des ventes. Atteignant 800 000 transactions dans l'ancien selon Meilleurs-Agents, elles ne devraient pas dépasser la barre des 850 000 en 2024, un niveau en dessous de celui de 2023 à -22% du pic des 1,1 million de ventes réalisées en 2022.

La baisse des prix immobiliers de près de 8%⁽²⁾ en année glissante dans les grandes métropoles et les marges de négociation plus fortes des acquéreurs semblent encore insuffisantes pour relancer un marché qui selon les professionnels les plus optimistes commencerait à sortir la tête de l'eau.

Il est vrai en zoomant sur les données statistiques que les volumes de transactions et les évolutions de prix font ressortir de grandes disparités selon les régions. Certaines grandes villes ont continué de reculer ainsi Paris voit son prix moyen au m² baisser de 2,2% et Montpellier de 3%, pendant que d'autres ont enregistré de légères hausses ou une stabilisation.

Mais ce phénomène n'est pas une nouveauté. C'est une constante d'un marché du logement français qui se cherche depuis (trop ?) longtemps.

La Société de gestion

Sources :

(1) Observatoire Crédit Logement/CSA

(2) Meilleurs Agents

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statuaire 765 000 €

Date d'immatriculation 07/01/2013

N° RCS Paris 790 312 730

Visa AMF n°14-06 en date du 17/04/2014.

Situation au 30/06/2024

Nombre de parts émises 15 129

SCPI fermée à la collecte 15 129

Capital social 12 360 393 €

Capitalisation* 14 629 743 €

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

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 31 décembre 2023 340

Au 30 juin 2024 340

VALEUR DE RÉALISATION

852,68 € / PART
selon expertises au 31/12/2023.

VALEUR IFI 2024

798,28 € / PART

RÉGIME FISCAL

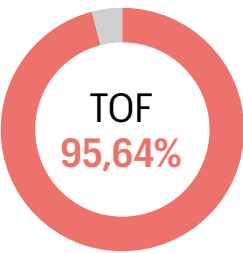
Déficit foncier de droit commun : les associés ont bénéficié d'un déficit foncier représentant environ 42,5% du montant de leur souscription, soit :

425,00 €* / PART
*environ.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Ville	Adresse	Surface totale (m²)	Situation au 30/06/2024
VIROFLAY	3, rue Gallieni	307	Immeuble intégralement loué
PARIS	34, avenue Reille	324	Immeuble intégralement loué
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	1 lot vacant
TOTAL		1 971	

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



Locaux occupés	95,64%
TOF locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire	0,00%
Vacance locative	4,36%
Locaux vacants sous promesse de vente	0,00%
Locaux vacants en restructuration	2,47%
Locaux vacants en recherche de locataire	0,00%

Taux d'occupation financier : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

DIVIDENDE ANNUEL PAR PART

Distribution du résultat de l'exercice	En € par Part
2017	9,00 €
2018	9,00 €
2019	11,00 €
2020	10,00 €
2021	7,00 €
2022	7,50 €
2023	11,00 €

Le dividende 2023 à hauteur de 11 € par part a été versé le 25 juillet 2024.

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

LOYERS ENCAISSÉS

Le montant des loyers encaissés au titre du premier semestre s'élève à 213 527 €.



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 conditions sont librement débattues entre les parties. La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous signature privée. Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique. La cession peut aussi faire l'objet d'une déclaration de transfert signée par le vendeur et par l'acheteur. 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. 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 de l'acquéreur.

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 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.

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

Marché secondaire :

Au 30/06/2024, un ordre de vente de parts est inscrit sur le registre.

Vie sociale :

L'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 11 juin 2024. Toutes les résolutions ont été adoptées hormis les deuxième, dixième et onzième résolutions.

RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse...) : merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) par mail à l'adresse suivante :

contact@inter-gestion.com ou par voie postale à l'adresse de la Société de gestion : 38 avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

SFDR / DISCLOSURE

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

Classification SFDR :

La SCPI relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

Risque de durabilité :

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité. Le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Inter Gestion REIM estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de quatre grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité.

Règlement Taxonomie :

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.