

## BULLETIN D'INFORMATION

# GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION

SCPI  
DÉFICIT  
FONCIER

2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2024 | Validité du 01/01/2025 au 30/06/2025

## 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 31/12/2024

Nombre de parts émises ..... **16 792**  
 Capital social ..... **13 769 440 €**  
 Capitalisation\* ..... **16 792 000 €**

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

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 01/07/2024 ..... **421**  
 Au 31/12/2024 ..... **421**

## VALEUR DE RÉALISATION

**776,33 €** / PART selon expertises  
 au 31/12/2023.

## VALEUR IFI 2024

**749,72 €** / 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

Le marché du logement est resté à la peine en 2024, dressant un bilan encore sombre avec son lot de faillites d'agences immobilières et de difficultés financières pour nombre d'études de notaires et de professionnels de l'immobilier.

Un chiffre permet de mesurer l'ampleur du marasme, la réduction du volume des transactions depuis 2022 - estimé à 450 000 unités<sup>(1)</sup> - qui a entraîné d'importantes pertes de chiffre d'affaires pour tous les acteurs du secteur. Pertes qui se chiffrent à plusieurs milliards d'euros avec, il faut le souligner, autant de rentrées fiscales en moins dans les caisses de l'État.

D'après la Chambre des Notaires, après deux années de déclin les baisses de prix pourraient commencer à se stabiliser à l'échelle nationale au cours du premier trimestre 2025. Tout en notant que les perspectives demeurent incertaines du fait de l'instabilité économique et politique et de l'intervention de la BCE relative à l'évolution des taux d'intérêt dans les mois à venir.

Une stabilisation du marché souhaitable au cœur d'un secteur économique crucial qui cependant ne dispose toujours pas de la boussole nécessaire à son devenir.

La Société de gestion

Patrimoine immobilier

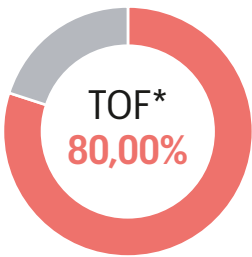
VILLES	ADRESSES	SURFACES TOTALES (M²)	SITUATION AU 31/12/2024
PARIS XIV <sup>e</sup>	34, avenue Reille	241	Intégralement loué
LE-PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	276	1 lot vacant
LE-PERREUX-SUR-MARNE	118, rue du 8 Mai 1945	289	4 lots vacants
GOURNAY-SUR-MARNE*	14, rue Eugène Carrière	264	1 lot vacant
LILLE*	398bis, rue Léon Gambetta	594	1 lot vacant
SARTROUVILLE	49, rue Montoir	416	1 lot vacant
CARRIÈRES-SUR-SEINE*	10, rue Louis Leroux	309	1 lot vacant
HOUILLES*	63, rue de l'égalité	100	Intégralement loué
CHATOU*	28, allée Edmond Flamand	454	1 lot vacant
MONTREUIL	3, rue messiers	258	Intégralement loué
YERRES	1, rue du reveillon	721	Immeuble en cours de travaux
TOTAL		3 921	

\*Certaines surfaces ont été modifiées après la réalisation de diagnostics en vue de la remise en location des logements.

Focus travaux

**YERRES – 1, rue du Réveillon :** La SCPI a été contrainte de résilier le contrat de l’entreprise générale et du maître d’œuvre suite à de nombreuses carences. Un nouvel appel d’offre est en cours. Les procédures d’expertise dans le cadre du contentieux suivent également leurs cours.

Taux d’Occupation Financier



LOCAUX OCCUPÉS	80,00%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d’un futur locataire	0,00%
VACANCE LOCATIVE	20,00%
Locaux vacants sous promesse de vente	0,00%
Locaux vacants en restructuration	1,00%
Locaux vacants en recherche de locataire	19,00%

**\* 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.

Loyers encaissés

Le montant des loyers encaissés au titre du second semestre s’élève à 273 024,58 €.



## 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 cédant ou son mandataire et par 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. Les parts sont librement cessibles entre associés. 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 600 euros TTI 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 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 :	850 €
Prime d'émission :	180 €
Minimum :	10 parts
Commission de souscription :	11% 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.

## 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](mailto: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.

**En tant que souscripteur potentiel, avant toute souscription, vous devez impérativement prendre connaissance de la note d'information, des statuts, du dernier bulletin semestriel ainsi que du dernier rapport annuel, disponibles sur Internet ([www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)) ou sur demande (Inter Gestion REIM, 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS - Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 Février 2012).**

### Grand Paris Pierre Capitalisation

Société civile de placement immobilier • Visa AMF n°15-25 en date du 02/10/2015 • RCS PARIS : 812 867 927 • Siège social : 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS

### Inter Gestion REIM

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.