GRAND PARIS Résidentiels

SITUATION AU 31/12/2022

Prix de souscription
200 € /PART

Nombre de parts émises
61 985,25

Collecte du semestre
3 564 €

Capitalisation
12 397 050€

Nombre d'associés
241 → 248
Au 01/07/2022 Au 31/12/2022

BULLETIN D'INFORMATION - N°13

ÉDITORIAL

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

Dans l'immobilier résidentiel le ralentissement des ventes s'est accentué au quatrième trimestre 2022.

Un repli amplifié pour l'immobilier d'entreprise, majoritairement le bureau, qui atteindrait 52% du quatrième trimestre 2021 selon les données trimestrielles ImmoStat(1).

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

Mais 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.

GRAND PARIS Résidentiels doit continuer à évoluer et s'adapter au changement de paradigme pour le marché immobilier, pour mieux répondre aux attentes des investisseurs et atteindre ses ambitions de développement. La Société de gestion y consacre tous ses efforts.

La Société de gestion

(1) ImmoStat est un groupement d'intérêt économique (GIE) créé en 2001 par les principaux conseils en immobilier d'entreprise.

SITUATION LOCATIVE

S2 2022

TAUX D'OCCUPATION

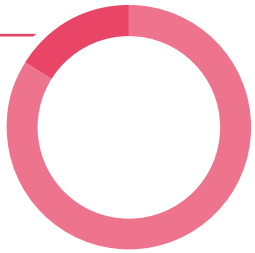
	TOP*	TOF**
T3 2022	100%	95,74%
T4 2022	96,28%	100%

* Taux d'occupation physique. ** Taux d'occupation financière.

Les indicateurs de performances du 2e trimestre ont été impactés par l'acquisition en fin de période de l'actif de Saint-Maur-des-Fossés.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE* (% DE LA VALEUR VENALE)

Région
16%



Île-de-France
84%

*% de la valeur vénale.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE* (% DE LA VALEUR VENALE)

7
Actifs

51
Lots

Surface totale
2690 m²

VALEURS DE RÉFÉRENCE

VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART)

200 €
Prix de souscription

199,87 €
Valeur de reconstitution*

SCPI

176 €
Valeur de retrait

166,40 €
Valeur de réalisation*

*au 31/12/2021.

INFORMATIONS GÉNÉRALES — S2 2022

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription	200 €
Minimum de souscription (lors de la première souscription)	1 part
Délai de jouissance	6 mois
Commission de souscription	12% TTI
Commission de gestion (des produits locatifs HT et des produits financiers nets de frais de gestion)	12% TTI

CONDITION DE CESSION

Condition de retraits des associés

Tout associé a le droit de se retirer de la société conformément à la clause de variabilité du capital. Le remboursement des parts s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée par la Société de gestion selon notamment les modalités suivantes :

- Il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur moins les frais de souscription, soit 176 € par part.
- Lorsqu'il n'y a pas de contrepartie aux dernières demandes de retrait, le retrait s'effectue par diminution du capital. La valeur de retrait établie par la Société de gestion ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10% sauf autorisation de l'AMF.

La Société de gestion tient au siège social de la société un registre sur lequel est inscrit, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la Société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Les parts remboursées sont annulées.

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

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 également faire l'objet d'une déclaration de transfert inscrite sur le registre de transfert tenu par la société. Cette déclaration de transfert est signée par le vendeur et par l'acheteur.

Les parts sont librement cessibles entre associés. En revanche, sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de la société de gestion, par notification, ou en l'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

Dans le cas d'une cession de gré à gré, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier une commission égale à 90 € TTI à la charge de chaque acquéreur, cessionnaire ou ayant droit.

Cession par l'intermédiaire de la Société de gestion

La cession de parts peut également s'effectuer par le moyen d'un ordre de vente adressé à la société de gestion qui en assure le traitement conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

La périodicité de la confrontation est fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré du trimestre à 12h00. Si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant est retenu.

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.

Dans ce cas, la société de gestion percevra une commission de 4% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur ou de ses ayants droits.

Période (date de demande)	Retraits (Nb de part)	Valeur de retrait (euros)
S2 2022	140	176 €

Vie sociale :

L'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 28 juin 2022. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 18).

DATE DE JOUISSANCE

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts créées. Les parts ou fractions de parts souscrites porteront jouissance au 1er jour du 6ème mois qui suit la date d'encaissement des fonds correspondants à la souscription ou aux prélèvements programmés.

FISCALITÉ - VALEUR IFI

Revenus imposables

La SCPI est une société civile transparente dont les résultats sont imposés entre les mains des porteurs de parts dans la catégorie des revenus fonciers au prorata de leurs droits dans la société. Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Plus-values

Les plus-values réalisées par les particuliers font l'objet d'une imposition au taux actuellement en vigueur de 36,20%, dont 19% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux.

La plus-value brute (prix de cession, prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement qui, en fonction de la durée de détention, est de 1,65% par an au-delà de la 5e jusqu'à la 21e année, 4% au terme de la 22e année (1,60%) et 9% pour chaque année au-delà de la 22e année, soit une exonération totale au bout de 30 ans.

La taxe sur les plus-values immobilières est assise sur les plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 euros. Les taux du barème de 2% à 6% sont applicables au montant total de la plus-value imposable correspondante réalisée par le cédant, et cela dès le premier euro de plus-value imposable.

Valeur IFI

Les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'IFI.

La valeur IFI correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée (811,84 € par part divisés par 5 depuis l'AGE du 18 février 2021 soit 162,37 € par part à compter de cette date) pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs du bilan.

Ainsi, la valeur IFI 2022 est de 125,77 €.

VALEUR DE RÉALISATION 2021

La valeur de réalisation d'une part est égale à 166,40 €.

Pour rappel, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés par correspondance en date du 18 février 2021, la valeur nominale de la part a été divisée par 5 à compter de cette date.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Le marché secondaire est régi par les dispositions de la note d'information et des statuts en application de l'article L.214-93 du CMF.

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 : 2, rue de la Paix, 75002 Paris.

AVERTISSEMENT

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit se souvenir que le placement en parts de SCPI :

- Ne saurait être entrepris que dans une perspective de plusieurs années – dix ans au minimum – délai nécessaire pour que la valorisation des parts ait compensé au moins partiellement les charges initiales inhérentes à l'acquisition d'immeubles et également les frais liés à la souscription des parts.
- Demeure un placement à caractère immobilier, investi plus particulièrement dans l'immobilier résidentiel, tertiaire et commercial. En conséquence, la régularité de ses résultats (revenus et évolution du prix de la part) est directement dépendante de la conjoncture économique.
- Est soumis à la transparence fiscale qui impose le résultat de la société entre les mains des associés au prorata de leur participation dans la société. Ainsi, le revenu imposable peut-il, dans certains cas, être supérieur aux revenus effectivement distribués par la SCPI. La Société de gestion transmet aux associés les éléments nécessaires à la déclaration annuelle des revenus.
- Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- La Société de gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité. Les revenus potentiels peuvent varier à la hausse comme à la baisse ainsi que la valeur de la part.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES — S2 2022

CAPITAL SOCIAL DE CONSTITUTION

Le capital social initial, constitué par les apports en numéraire effectués par les associés fondateurs et entièrement libérés, est fixé à la somme de sept cent soixante-deux mille six cents euros (762 600 €) et divisé en 930 parts de 820 € de valeur nominale. Lesdits associés ont versé en sus du nominal une prime d'émission d'un montant de 111 600 €.
Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés par correspondance en date du 18 février 2021, la valeur nominale de la part a été divisée par 5 à compter de cette date.
Le capital social est donc désormais divisé en quatre mille six-cent cinquante (4 650) parts nominatives d'une valeur nominale de cent soixante- quatre euros (164 €).

DURÉE DE DÉTENTION DES PARTS

Les parts souscrites avant 2021 doivent être conservées pendant une période minimum de 3 ans à compter de la dernière année de déduction des déficits fonciers afin de conserver l'avantage fiscal.

Pour toute demande, nous vous invitons à écrire à l'adresse suivante : contact@inter-gestion.com

Pour toute demande, nous vous invitons à écrire à l'adresse suivante :
contact@inter-gestion.com

GRAND PARIS Résidentiels

Société civile de placement immobilier à capital variable
Visa de l'AMF délivré sur la note d'information SCPI n° 21-09 du 18 juin 2021 • Date d'immatriculation 7 février 2017 • RCS PARIS : 827 728 247 • 2 rue de la Paix – 75002 PARIS

Inter Gestion REIM

Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n°GP 12000008 du 29 Février 2012 • Société Anonyme au capital de 240 000 € • RCS PARIS : 345 004 436 • 2 rue de la Paix - 75002 Paris • Tel. 01 43 12 52 52 • www.inter-gestion.com