Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

GRAND PARIS Résidentiels

SITUATION AU 31/12/2021

Prix de souscription
200 € /PART

Nombre de parts émises
61 250

Collecte du trimestre
3 623 007 €

Capitalisation
12 250 006 €

Nombre d'associés
199 → **225**
Au 01/07/2021 Au 31/12/2021

BULLETIN D'INFORMATION - N°11

ÉDITORIAL

2ÈME SEMESTRE 2021
VALIDITÉ DU 01/01/2022
AU 30/06/2022

Dans un contexte de taux encore bas, avec une offre chroniquement inférieure à la demande, la tendance haussière des prix devrait se maintenir en 2022. Cependant, la perspective réelle du retour de l'inflation pourrait rebattre les cartes...

Pour GRAND PARIS Résidentiels l'évènement majeur de l'année 2021 aura été celui de s'engager sur une nouvelle trajectoire de développement en redéfinissant sa politique d'investissement sur deux grandes thématiques de l'immobilier résidentiel ; le locatif classique et le résidentiel géré.

Le visa AMF délivré fin juin 2021, la période de souscriptions s'est concentrée sur le dernier quadrimestre de l'année, une activité commerciale réduite qui a permis à la SCPI de collecter 3,6 millions d'euros.

Dans le même temps, GRAND PARIS Résidentiels s'est engagée sous compromis à acquérir deux immeubles résidentiels loués, à Saint-Maur-des-Fossés (94) et à Clichy (92), pour un montant de 5 millions d'euros. La signature de ces deux ventes interviendra courant février 2022.

La Société de gestion

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

SITUATION LOCATIVE

2S 2021

TAUX D'OCCUPATION

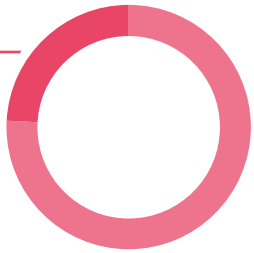
	TOP*	TOF**
4T2021	97,12%	80,28%
3T2021	74,03%	66,40%

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

Les indicateurs de performances du 3e trimestre ont été impactés par la mise en commercialisation de l'actif de Carrières-sur-Seine.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE* (% DE LA VALEUR VENALE)

Région
24%



Île-de-france
76%

*% de la valeur vénale.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE* (% DE LA VALEUR VENALE)

5 Actifs

29 Lots

Surface totale
1 851 m²

VALEURS DE RÉFÉRENCE

VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART)

200 €
Prix de souscription

195 €
Valeur de reconstitution*

SCPI

176 €
Valeur de retrait

162,37 €
Valeur de réalisation*

*Valeur 2020.

PATRIMOINE

DERNIÈRES ACQUISITIONS (A) / PROMESSES D'ACQUISITION (PA)

	A	PA	PA
Localisation	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78)	CLICHY (92)	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS (94)
Type d'actif	Immeuble habitation	Immeuble d'habitation	Immeuble d'habitation
Surface	491 m²	376 m²	279 m²
Prix AEM HT	1,836 M€	3,18 M€	2,027 M€
Date d'acquisition	Décembre 2020	Février 2022	Mai 2022

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

INFORMATIONS GÉNÉRALES 2S 2021

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

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

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 seing privé.
Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code Civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire ou être acceptée par la société de gestion dans un acte authentique, le tout aux frais de l'acheteur.
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 0,5% TTI de la valeur de réalisation des parts faisant l'objet de la mutation avec un minimum de 200 € TTI à la charge des acquéreurs, des donataires ou des ayants droit.

Période (date de demande)	Retraits (Nb de part)	Valeur de retrait (euros)
2S2021	0	176 €

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 calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution). Les frais de cessions sont à la charge des acquéreurs ou des donataires.

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 2021 est de 153 €.

VALEUR DE RÉALISATION 2020

La valeur de réalisation d'une part est égale à 811,84 € divisés par 5 depuis l'AGE du 18 février 2021 soit 162,37 € par part à compter de cette date. Cette valeur est calculée sur la base d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2020.

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, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES — 2S 2021

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 euros 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