



Inter Gestion
REIM

**GRAND
PARIS**
Résidentiels*

SITUATION AU 30/06/2021



Prix de souscription ⁽¹⁾

200 € /PART



Nombre de parts émises

43 130



Collecte du trimestre

1 000 €



Capitalisation⁽²⁾

8 626 000 €



Capital social⁽³⁾

7 073 320 €



Nombre d'associés

199 → 199

Au 01/01/2021 Au 30/06/2021

*Anciennement Pierre Capitalisation

(1) 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.

(2) Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

(3) Capital initial statutaire : 762 600 €

BULLETIN D'INFORMATION - N°10

ÉDITORIAL

1^{ER} SEMESTRE 2021

VALIDITÉ DU 01/07/2021
AU 30/09/2021

Après le signal donné par CDC Habitat* dans le cadre d'un appel à projet de 7 Mds€ d'investissement en 2020 et suite à des décennies de désertion dans ces classes d'actifs au profit des bureaux, les institutionnels ne se font plus attendre pour investir massivement dans l'immobilier résidentiel.

Il faut reconnaître que la tendance du marché du logement hexagonal de résister en période de crise économique justifie cet engouement.

Selon Notaires de France, dans l'ancien, le constat serait celui d'une légère pause ou d'un atterrissage en douceur des prix pour Paris, la Petite et la Grande Couronne. En province, les hausses se poursuivent, malgré un ralentissement constaté au dernier trimestre 2020.

Le marché du neuf évolue à contre-courant de l'ancien, avec des mises en chantier en baisse et des réservations qui s'érodent elles aussi en fin d'année. Les professionnels s'inquiètent de voir cette situation exercer une pression sur les prix du neuf et de l'ancien si elle se poursuivait, les deux marchés étant connectés.

GRAND PARIS Résidentiels ouvre ainsi la porte à l'investissement dans la classe d'actifs la plus résiliente du marché, en ciblant toutes ses catégories : ancien, neuf, loué ou à louer, géré ou non. L'objectif visé est un rendement et une valorisation du placement sur la durée.

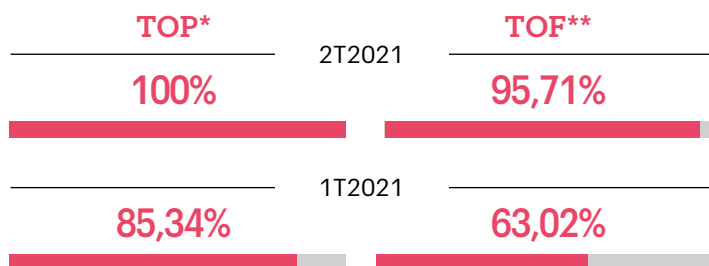
La Société de gestion

*(filiale de la Caisse des Dépôts)

SITUATION LOCATIVE

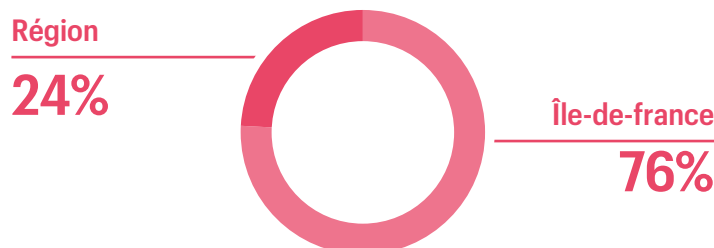
1S 2021

TAUX D'OCCUPATION



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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE* (% DE LA VALEUR VENALE)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE* (% DE LA VALEUR VENALE)

5
Actifs

29
Lots

Surface totale
1851 m²

FOCUS TRAVAUX

CARRIÈRES-SUR-SEINE – 93, rue Gabriel Péri : La réception est prévue pour le mercredi 7 juillet 2021

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE – 12, rue de la Grande Fontaine : L'architecte des bâtiments de France a livré ses préconisations sur le permis de construire. Le permis de construire est en cours de finalisation. La réception est prévue pour le 4^e trimestre 2023.

OBJECTIFS DE PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ PRÉVISIONNEL

TDVM⁽¹⁾ 2021 prévisionnel



3,5%⁽²⁾

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE PRÉVISIONNEL

TRI⁽¹⁾ 10 ans prévisionnel



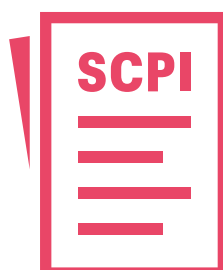
5%⁽³⁾

(1) Voir lexique. (2) Non garanti. Vous devez avoir pris connaissance des risques mentionnés en section Avertissement.

VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART)

200 €
Prix de souscription

195 €
Valeur de reconstitution



176 €
Valeur de retrait

162,37 €
Valeur de réalisation

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)	

* 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.

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

Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de gestion perçoit 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. Ce montant est indexé le 1er janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

Cession par l'intermédiaire de la Société de gestion

La cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de gestion perçoit une commission de 4% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution). Les frais de cession ou de mutation sont à la charge des acquéreurs, donataires ou des ayants droit.

Période	Retraits (Nb de parts)	Valeur de retrait (euro)
2T2021	0	176 €

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.

LEXIQUE

Capitalisation : le nombre de parts sociales multiplié par le prix acquéreur (ou prix de souscription)

Prix de souscription : déterminé par la Société de Gestion. Il s'entend frais inclus.

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 immeubles livrés (à l'exclusion des revenus « non récurrents »), et appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

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 par la SCPI.

Valeur de réalisation : valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur de reconstitution : valeur de réalisation majorée des frais relatifs à une reconstitution du patrimoine.

Valeur de retrait : prix de la souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) : Défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part.

Taux de Rendement Interne (TRI) : Mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des dividendes distribués.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES — 1S 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