

# BULLETIN D'INFORMATION

2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2024 | VALIDITÉ DU 01/01/2025 AU 30/06/2025

## Éditorial

### La course aux hauts rendements de la pierre papier ?

Après la cascade de baisses de prix de part de SCPI survenues en 2023, et la division par deux de la collecte, sont apparues en 2024 des SCPI caracolant en tête des classements avec des taux de rendement de plus de 7% et 8%, sans oublier les taux annualisés frisant les 10% !

Comment interpréter ce phénomène dans un marché éprouvé par la crise de l'immobilier de bureau et dont le rendement moyen s'établit à 4,52% ? Est-ce l'avènement d'une nouvelle génération de fonds allant bouleverser durablement le marché ? Une connaissance approfondie des marchés immobiliers professionnels conduit à répondre qu'il n'en est rien car le plus important dans l'expression « pierre papier » est le mot pierre.

En effet, qu'elles soient à frais de souscription zéro, ou à droits d'entrée classiques, les SCPI ont en commun de supporter des frais de gestion et d'exploitation représentant de 20% à 25% des loyers qu'elles encaissent. Dès lors, pour servir un TD de 8%, il faudrait détenir des actifs offrant un rendement brut minimum de 10%. Investir les fonds collectés auprès des épargnants dans des opérations offrant des niveaux de rendement aussi élevés n'est pas seulement un exercice extrêmement difficile, c'est aussi un exercice à haut risque...

Bon ou mauvais plan, la course à l'affichage d'un haut rendement est un enjeu de communication pour SCPI nouvelles, reposant sur l'annonce d'un taux de rendement construit en ayant recours à la durée de l'exercice de l'année de lancement du fonds, la rapidité d'acquisition des premiers actifs en regard du délai de jouissance, le nombre d'associés servis pleinement, ou encore l'utilisation du levier d'emprunt.

Une démarche opposée à notre vision de la gestion de nos fonds dont l'objectif est, sur le temps long, de rechercher la régularité des revenus et la valorisation du prix de la part.

**Gilbert Rodriguez**  
Président Directeur général

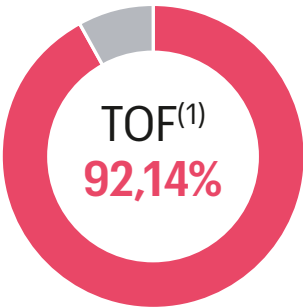


Inter Gestion REIM est une Société de gestion de portefeuille **indépendante** qui développe une **offre d'épargne en SCPI** construite sur la qualité de sa sélection des meilleurs actifs du marché. Notre engagement depuis **35 ans** consiste à rendre l'investissement immobilier **accessible au plus grand nombre**. Investir sur l'une de nos solutions, c'est bénéficier de l'**expertise de plus de 60 collaborateurs** animés par de solides convictions.

# LES INFORMATIONS CLÉS AU DEUXIÈME SEMESTRE

S2  
2024

## Taux d'occupation



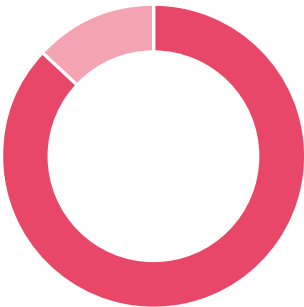
LOCAUX OCCUPÉS	92,14%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire	0,00%
VACANCE LOCATIVE	7,86%
Locaux vacants sous promesse de vente	0,00%
Locaux vacants en restructuration	1,80%
Locaux vacants en recherche de locataire	6,06%

(1) **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 243 092,88 €.

## Répartition géographique<sup>(2)</sup> :



■ Île-de-France 87%  
■ Régions 13%

(2)% de la valeur venale.

Surface totale  
2 698 m<sup>2</sup>



Actifs  
7



Lots  
51

## Situation au 31/12/2024

Prix de souscription  
200 €

Nombre de parts émises  
61 052,93

Collecte du semestre  
650 €

Capitalisation  
12 210 586 €

Nombre d'associés  
243 → 239  
Au 01/07/2024 Au 31/12/2024

## Valeurs de référence<sup>(3)</sup>



Prix de souscription  
200 €

Valeur de reconstitution  
193,67 €

Valeur de retrait  
176 €

Valeur de réalisation  
161,76 €

(3) Valeurs 2024.

## Patrimoine

VILLES	ADRESSES	SURFACE (M <sup>2</sup> )	SITUATION AU 31/12/2024
CARRIÈRE-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Peri	406	1 lot type T4 vacant
CLICHY	69 rue d'Alsace	427	Immeuble intégralement loué
LE-PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry	96	Immeuble intégralement loué
LILLE	152, rue solférino	443	Immeuble intégralement loué
MENNECY	4, rue de l'abreuvoir	415	1 lot type T2 vacant
SAINT-GERMAIN-EN LAYE	12/14, rue de la Grande Fontaine	491	-
Bat A		251	1 lot vacant
Bat B		240	Travaux en cours - réception 01/25
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	54 boulevard de Créteil	420	Immeuble intégralement loué
TOTAL		2 698	

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

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

## CONDITIONS DE CESSION

### Conditions de retrait 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

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.

Si la cession ou la mutation de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, cette dernière perçoit 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.

Période (date de demande)	Retraits (Nb de part)	Valeur de retrait
2S 2024	745	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 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> 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 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> année, 4% au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60%) et 9% pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> 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 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 2024 est de 146,93 €.

## VALEUR DE RÉALISATION 2024

La valeur de réalisation d'une part est égale à 161,76 €.

*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.*

## MARCHE 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](mailto:contact@inter-gestion.com) ou par voie postale à l'adresse de la Société de gestion : 38, avenue de l'Opéra, 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.

## 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 €).

### Vie sociale :

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue le 5 juin 2024 et a approuvé l'ensemble des résolutions.

## 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](mailto:contact@inter-gestion.com)

## 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 :

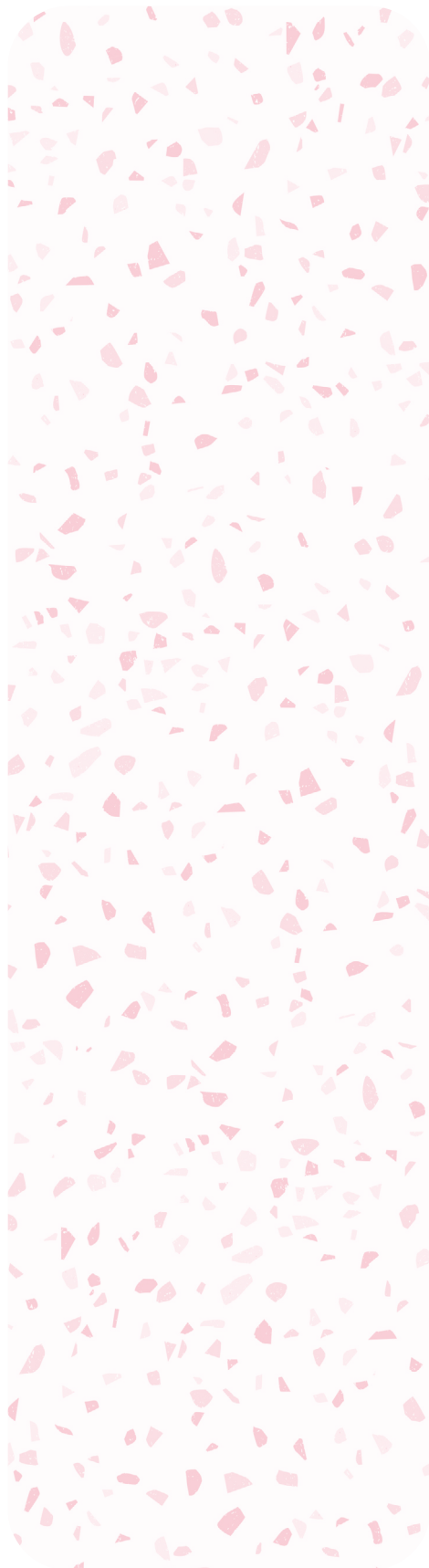
La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité. Le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. 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.



Pour toute demande, nous vous invitons à écrire à l'adresse suivante : [contact@inter-gestion.com](mailto: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° 24-03 du 13/09/2024 • RCS PARIS : 827 728 247 • 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.