



SCPI
DÉFICIT
FONCIER

RAPPORT ANNUEL 2023

GRAND PARIS PIERRE

Sommaire

5	<u>Informations</u>
6	<u>Panorama</u>
7	<u>Chiffres clés</u>
8	<u>Rapport de la Société de gestion</u>
20	<u>Les comptes au 31 décembre 2023</u>
24	<u>Annexes financières</u>
30	<u>Rapports du Commissaire aux comptes</u>
36	<u>Rapport du conseil de surveillance</u>
40	<u>Projets de résolutions</u>
44	<u>Glossaire</u>

Informations

SCPI
DÉFICIT
FONCIER

Caractéristiques

SCPI Grand Paris Pierre

Société civile de placement immobilier
fermée à la collecte
2, rue de la Paix - 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris 790 312 730
Visa AMF n° 14-06 du 17 avril 2014

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 2, rue de la Paix - 75002 Paris
RCS PARIS 345 004 436
Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 février 2012

Direction de la Société

Président-directeur général :
Monsieur Gilbert Rodriguez
Directeur général délégué :
Monsieur Jean-François Talon
Directeur général délégué :
Monsieur Emilien Rodriguez

Organes de contrôle

Commissaire aux comptes

Titulaire : MAZARS, domiciliée : Tour Exaltis - 61, rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex, représentée par Monsieur Alexandre Kasse - Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2024.

Expert Immobilier

La Société BPCE Expertises Immobilières a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années lors de l'assemblée générale mixte du 28 juin 2023. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Contrôle dépositaire

La Société CACEIS BANK FRANCE (groupe Crédit Agricole) est nommée comme dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

Conseil de surveillance

Monsieur Florent Amo, Monsieur Jacques Clochard, Monsieur Dominique Mallassagne, Monsieur Hubert Martinier (président), Monsieur Xavier Masson-Regnault, Monsieur Georges Pupier, la SCI AAAZ représentée par Monsieur Serge Blanc, Monsieur Philippe Vulin et Monsieur Patrick Wasse.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Panorama

| 2023 :



La crise immobilière déclenchée par la hausse brutale des taux d'intérêt survenue en 2022 a mis hors-jeu nombre de candidats à l'acquisition désolvabilisés par la rapide remontée des taux d'emprunt.

Une seule donnée suffit pour en mesurer l'impact, celle des ventes dans l'ancien dont les volumes ont chuté de 240 000 unités entre 2022 et 2023, mettant en difficulté toute la filière professionnelle du secteur, agents immobiliers, notaires et promoteurs.

Dans un marché qui s'est figé, les prix ont bougé à la baisse avec des corrections plus ou moins marquées selon les régions, l'importance des villes, la qualité recherchée des quartiers et le niveau des hausses des années passées.

Selon une étude des notaires, les prix en Île-de-France ont reculé de 6,8% dans l'ancien en 2023. À Paris, la baisse aura atteint 4,8%, faisant redescendre le prix moyen de la capitale en dessous de la barre des 10 000 euros le m² qu'elle avait franchi en 2019.

L'orientation à la baisse des prix de l'immobilier résidentiel risque malheureusement de se poursuivre en 2024 tant que vendeurs et acheteurs ne seront pas parvenus à un équilibre de marché auquel pourrait contribuer pour sa part une détente des taux d'intérêt.

Gilbert Rodriguez

Président-directeur général

Chiffres clés

SCPI
DÉFICIT
FONCIER



Surface

répartis sur 7 immeubles

2 070 m²



Capitalisation*

14,63 M€



Associés*

340



Valeur de réalisation
par part

852,68 €

Rapport de la Société de gestion



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Au 31 décembre 2023, le capital de la SCPI Grand Paris Pierre se répartit entre 340 associés qui détiennent 15 129 parts pour un montant de 12 360 393 €, soit 14 629 743 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2019	12 360 393 €	15 129	323
2020	12 360 393 €	15 129	326
2021	12 360 393 €	15 129	327
2022	12 360 393 €	15 129	339
2023	12 360 393 €	15 129	340

NB : La variation du nombre des associés se justifie soit par des cessions, soit par les règlements de succession, soit par le regroupement de comptes d'associés ayant souscrit à plusieurs reprises dans la SCPI.

Marché des parts

Au 31 décembre 2023, un ordre de vente de parts était inscrit sur le registre.

À titre d'information :

Le marché des parts est un marché libre au terme de l'ARTICLE 10 des statuts de la société.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation entre l'offre et la demande.

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	NOMBRE D'ORDRES DE VENTE INSCRITS SUR LE REGISTRE AU 31/12	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA DEMANDE DE CESSION	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE HORS PROROGATION (EN MOIS)	PRIX DE CESSON DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS RÉALISÉES (EN €)
2019	Néant	-	-	-	-	-	-
2020	Néant	1	15	-	12	849 €	-
2021	Néant	2	10 / 3	-	12	862 € / 8 000 €	-
2022	Néant	-	-	-	-	-	-
2023	Néant	1	100	-	12	600 €	-

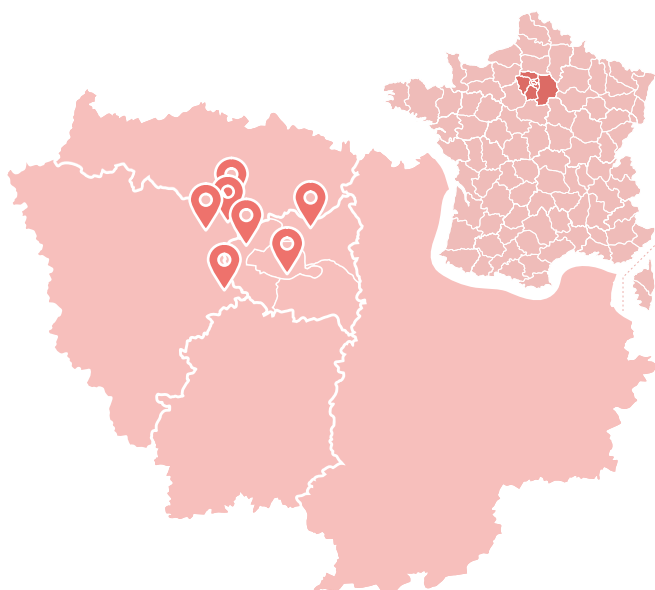
PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

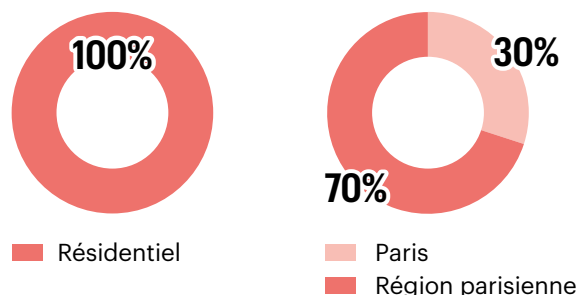
Liste des immeubles de la SCPI

VILLE	ADRESSE	DÉPARTEMENT
CARRIÈRES-SUR-SEINE	48, route de Chatou	78
HOUILLES	59, avenue de la République	78
LA COURNEUVE	13, rue des Francs Tireurs	93
MONTESSON	24, avenue Paul Doumer	78
NANTERRE	5 et 7, rue du Docteur Foucault	92
PARIS 14	34, avenue Reille	75
VIROFLAY	3, rue du Général Gallieni	78

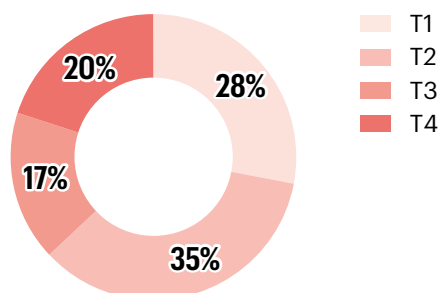
Répartition géographique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine en % de la valeur vénale



Répartition du patrimoine par typologie de logements



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2023, la SCPI a appelé 424 290 € au titre des loyers contre 362 599 € en 2022.

L'augmentation des loyers sur l'année 2023 s'explique par la résolution de plusieurs problèmes techniques qui bloquaient la commercialisation de certains lots sur l'année 2022.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI devra reverser la somme de 38 722 € à l'administrateur de biens au titre de l'exercice 2023 répartie comme suit :

- 27 050 €* au titre des honoraires administratifs
- 11 672 € au titre des honoraires de commercialisation

* Cette somme fait l'objet d'un provisionnement suite au contentieux qui oppose la Société de gestion à la SCPI.

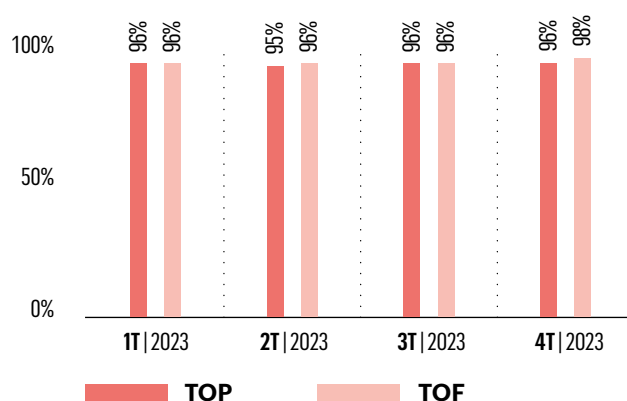
Les indicateurs de performance

L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul des indicateurs de performance commune aux SCPI, à savoir le taux d'occupation financier et le taux d'occupation physique.

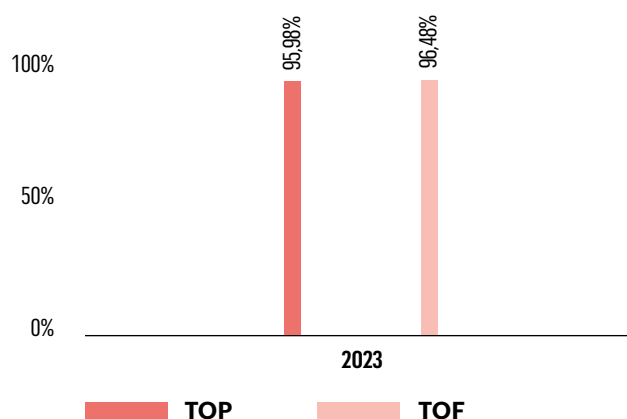
Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2023



Taux d'occupation physique et financier annuel

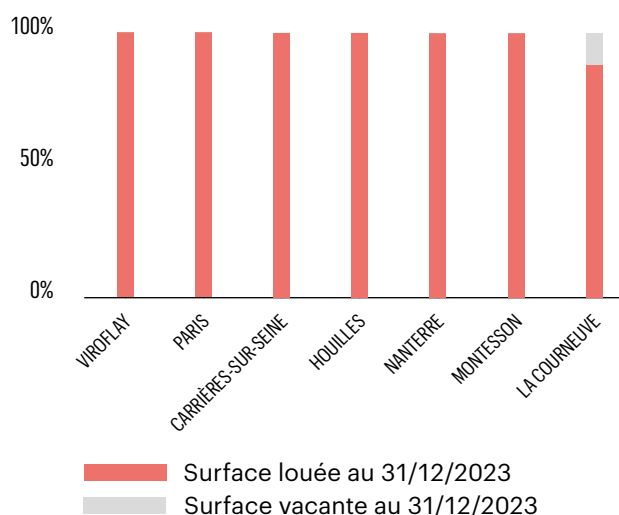


Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.

État locatif

Le tableau ci-dessous récapitule la situation locative des immeubles au 31 décembre 2023 :



Contentieux en cours

Contentieux locatif

La provision de 22 646 € comptabilisée au 31 décembre 2022 a été ajustée. Les créances de plus de 6 mois ont fait l'objet de dépréciations selon la règle comptable suivante :

- Créances datant de 3 à 6 mois : provision de 25% ;
- Créances datant de 6 à 12 mois : provision de 50% ;
- Créances datant de plus de 1 an : provision de 100%.

La provision passée à la clôture de l'exercice 2023 s'élève à 23 475 €.

Contentieux relatif à l'immeuble de Nanterre (92000) – 5/7 rue du Docteur Foucault

Courant 2018, la SCPI Grand Paris Pierre, représentée par son gérant la société Inter Gestion REIM, a demandé la désignation d'un Expert judiciaire au Tribunal Judiciaire (TJ) de Nanterre dans l'objectif de vérifier la surface habitable des logements en raison d'un différend survenu sur ce point avec l'architecte.

L'Expert a déposé son rapport final le 22 mars 2021. Il retient une différence de surface de 97,03 m².

Il considère qu'il existe des erreurs de conception manifestes et une absence de contrôle de suivi du dossier par l'architecte, qui ont mené aux différences constatées lors de ses investigations.

Le 20 mai 2021, la SCPI Grand Paris Pierre a assigné l'architecte et son assureur devant le TJ de Paris aux fins de :

- Recevoir la SCPI en ses demandes, fins et prétentions et lui en dire bien-fondé ;
- Homologuer les conclusions du rapport d'expertise déposé par l'Expert judiciaire en date du 22 mars 2021 ;
- Condamner in solidum l'architecte et son assureur à verser à la SCPI la somme de 321 267,50 € au titre du préjudice financier et la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- Condamner in solidum l'architecte et son assureur aux entiers dépens qui comprendront notamment ceux de l'instance en référé ayant conduit à la désignation de l'Expert judiciaire, ainsi que les frais d'expertise judiciaire qui se sont élevés à la somme de 10 567,01 € (somme à parfaire éventuellement à réception de l'ordonnance de taxe).

L'affaire est définitivement fixée pour être plaidée ou radiée par jugement lors de l'audience prévue le 5 septembre 2024 devant le TJ de Paris.

Impact comptabilité au 31/12/2023

Néant.

Contentieux relatif à l'immeuble de La Courneuve (93120) – 13 rue des Francs-Tireurs

Le 20 septembre 2023, dans le cadre de travaux de démolition d'un hangar dont elle est propriétaire, la SNC COGEDIM PARIS MÉTROPOLE a assigné en référé préventif la SCPI Grand Paris Pierre et d'autres propriétaires avoisinants.

Le 20 novembre 2023, la SCPI, subissant des infiltrations et problèmes d'humidité dans un lot dont elle est propriétaire, a assigné en référé aux fins d'ordonnance commune et d'assister à une réunion d'expertise :

- La SNC COGEDIM PARIS MÉTROPOLE, demanderesse à la procédure de référé préventif,
- L'assureur dommages-ouvrages de la SCPI,
- Le contractant général et ses assureurs,
- L'architecte et ses assureurs.

Afin de leur déclarer commune et opposable l'ordonnance de référé en date du 27 octobre 2023 (RG n°23/01634) ayant commis Monsieur Niels Bonnal en qualité d'expert, d'étendre l'objet de la mission de l'expert et de réserver les dépens.

Les opérations d'expertise sont en cours.

Impact comptabilité au 31/12/2023

Néant.

Contentieux opposant la SCPI à la société Esset Property Management

Suivant contrat du 29 mai 2019, la SCPI a confié à la société Foncia Property Management devenue Esset Property Management mandat de gérer ses biens immobiliers.

Il était notamment prévu qu'Esset procéderait à l'encaissement de toutes sommes dues par les locataires de la SCPI et reverserait à cette dernière, le dernier jour du trimestre civil, le solde comptable du compte de trésorerie ouvert à son nom.

Le 29 juillet 2022, Esset a payé par erreur sur le compte bancaire d'une autre SCPI gérée statutairement par la Société de gestion, le solde du compte de trésorerie qu'elle devait à la SCPI Grand Paris Pierre au titre du deuxième trimestre 2022, à savoir la somme de 13 653,30 €.

Par courriel du 4 août 2022, la Société de gestion a avisé Esset de son erreur et l'a informé que l'autre SCPI, allait lui rembourser la somme qui lui avait été indument payée et qui était en réalité due à la SCPI Grand Paris Pierre.

Toutefois, après plusieurs échanges restés infructueux, la SCPI a assigné Esset en référé devant le TJ de Nanterre par acte du 13 février 2023 à l'effet de :

- Condamner la société Esset à payer, par provision, à la SCPI la somme de 14 456,44 € au titre du solde

comptable du compte de trésorerie du 2^e trimestre 2022, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 3 novembre 2022,

- Condamner la société Esset à payer à la SCPI la somme de 4 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamner la société Esset aux entiers dépens,
- Ordonner la capitalisation des intérêts sur l'ensemble des condamnations.

Après médiation, le 31 janvier 2024, la société Esset a reversé la somme de 14 456,44 € sur le compte bancaire de la SCPI Grand Paris Pierre. La SCPI s'est désistée de l'instance lors de l'audience du 26 février 2024.

La procédure est désormais close.

Impact comptabilité au 31/12/2023

La somme de 14 456,44€, ayant été versée courant du mois de janvier 2024, fait l'objet d'une comptabilisation en produit à recevoir au 31/12/2023.

Contentieux entre Inter Gestion REIM et la SCPI - Action en inopposabilité des modifications de l'ARTICLE 18 des statuts assurant la répartition des frais d'administration et de gestion de la SCPI (cf. consultation par correspondance de l'AGE du 08/10/2018)

Le 9 mai 2019, Inter Gestion REIM a assigné la SCPI, représentée par son administrateur judiciaire, aux fins de voir :

- Dire et juger que lui sont inopposables les modifications apportées à l'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI par décision collective des associés en date du 8 octobre 2018 qui ont pour effet d'une part, d'alourdir les charges et d'autre part, de réduire la rémunération de la Société de gestion,
- Dire et juger en conséquence que la Société de gestion ne sera pas tenue d'appliquer ces dispositions statutaires pour procéder au calcul de sa rémunération et à son paiement,
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir en application de l'article 515 du Code de procédure civile,
- Condamner la SCPI à lui verser la somme de 10 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les dépens.

La décision du TJ de Paris du 3 janvier 2022 déboute la Société de gestion de l'intégralité de ses demandes et de sa demande formulée sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, et la condamne à régler à la SCPI Grand Paris Pierre la somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

La Société de gestion a interjeté appel de cette décision le 29 mars 2022. La date d'audience de plaidoiries n'a pas encore été fixée par la Cour d'appel de Paris. En outre, aucune clôture n'a été prononcée par la Cour d'appel et aucun calendrier de procédure n'a été fixé par cette dernière.

Impact comptabilité au 31/12/2023

Depuis 2018, les charges relatives aux honoraires de gestion locative du Property Management et de révision comptable sont neutralisées comptablement au résultat par la constatation d'un produit à recevoir (en contrepartie d'un compte de transfert de charges). Le contentieux étant toujours en cours, une provision pour risques est constatée chaque année à hauteur des sommes prélevées relatives aux charges sus-mentionnées.

Les honoraires de la Société de gestion sur lesquels il existe un désaccord ont été inscrits en produits à recevoir et en provision pour risques pour un montant de 143 062 € au 31/12/2023.

Contentieux entre Inter Gestion REIM et la SCPI - Action en inopposabilité des résolutions non agréées adoptées lors de l'AGM du 22/06/2022 et l'AGE du 20/07/2022

Par actes du 7 et du 13 avril 2023, Inter Gestion REIM a assigné la SCPI aux fins de :

- Déclarer inopposable à son égard la modification apportée à l'ARTICLE 31 alinéa 4 des statuts de la SCPI par l'AGE du 20/07/2022, qui a pour effet de ramener le taux de la commission du ou des liquidateur(s) sur chaque cession constatée par acte authentique de 5% hors taxes du produit net de tous frais à 1,75% du produit net de tous frais (y compris l'impôt de plus-value) ;
- Déclarer inopposable à son égard la 13^e résolution adoptée par l'AGM du 22/06/2022 en tant qu'elle institue à son profit d'une commission sur vente d'actifs hors liquidation de 1,50% HT du produit net de tous frais (y compris l'impôt de plus-value) de chaque cession constatée par acte authentique ;
- Déclarer inopposable à son égard la modification apportée à l'ARTICLE 31 des statuts de la SCPI par l'AGE du 20/07/2022, en tant qu'elle instaure une commission de gestion équivalant à celle prévue à l'ARTICLE 18 des statuts, soit 10,60% TTC des loyers encaissés ;
- Déclarer inopposable à son égard le maintien en fonction du conseil de surveillance jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la société Grand Paris Pierre ;
- Condamner la SCPI à lui verser la somme de 10 000 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

- La condamner aux dépens

La procédure de mise en état est en cours.

Impact comptabilité au 31/12/2023

Néant.

Contentieux entre Inter Gestion REIM et la SCPI - Action en inopposabilité des résolutions non agréées adoptées lors de l'AGM du 28/06/2023

Par actes du 14 et 15 novembre 2023, Inter Gestion REIM a assigné la SCPI aux fins de :

- Déclarer inopposable à son égard la 14^e résolution adoptée par l'AGM du 28/06/2023 en tant qu'elle institue une commission représentant 1,50% HT du produit net de tous frais (y compris l'impôt de plus-value) de chaque cession constatée par acte authentique en dehors de la période de liquidation ;
- Déclarer inopposable à son égard le maintien en fonction du conseil de surveillance en période de liquidation conventionnelle de la SCPI, et l'ensemble des modifications apportées à l'ARTICLE 19 des statuts par la 17^e résolution adoptée lors de l'AGM du 28/06/2023 ;

- Condamner la SCPI à lui verser la somme de 10 000 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

- La condamner aux dépens.

La procédure de mise en état est en cours.

Impact comptabilité au 31/12/2023

Néant.

Provision pour gros entretien

Selon le plan comptable des SCPI issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, le provisionnement pour gros entretien est réalisé sur base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle. Les travaux sont donc individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La Provision pour Gros Entretien au 31/12/2023 est de 31 560 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de la SCPI de l'exercice 2023 s'élève à 165 029 € soit 10,91 € par part.

L'exercice 2023 fait apparaître un bénéfice comptable de 172 569 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le bénéfice comptable de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2023	172 569 €
Poste « report à nouveau »	15 569 €
Bénéfice à affecter au 31/12/2023	188 138 €
Dividende 2023 (règlement après approbation des comptes en juillet 2024)	166 419 €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	21 719 €

Distribution à venir au titre de l'exercice 2023

La Société de gestion procédera au versement des dividendes à hauteur de 11 € par part en juillet 2024 après approbation des comptes.

DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 / PART
166 419 €	11,0 €

Placement de la trésorerie

Afin de maximiser la rentabilité du fond tout en préservant la sécurité et la liquidité des actifs de la SCPI, la Société de gestion a pris des mesures stratégiques pour optimiser la gestion financière au cours de l'exercice 2023.

Dans cette optique, une partie de la trésorerie disponible a été placée dans un compte à terme. Ce placement, d'une durée d'un an, a été réalisé à un taux compétitif de 3,59%, offrant ainsi un rendement attractif tout en garantissant la sécurité des capitaux investis.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2023, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BPCE Expertises Immobilières en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 12 405 000 € hors droits.

La valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation. Ainsi, elle est corrigée du montant des travaux restant à mobiliser (en moins) pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît au tableau de l'état du patrimoine dans « Placements immobiliers ».

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

Lorsque les immeubles sont en cours de rénovation, l'Expert immobilier considère l'immeuble en pleine propriété, à usage d'habitation, en son état futur, et ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'appréciée.

NB : L'article R.14-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLE	ADRESSE	M2 HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/23
NANTERRE	5 et 7, rue Docteur Foucault	514	1 050 000 €	1 880 379 €	2 930 379 €	2 720 000 €
VIROFLAY	3, rue du Général Galliéni	307	892 000 €	880 318 €	1 772 318 €	1 860 000 €
PARIS 14	34, avenue Reille	324	1 920 000 €	1 310 720 €	3 230 720 €	3 640 000 €
HOUILLES	59, avenue de la République	215	435 000 €	488 762 €	923 762 €	1 080 000 €
LA COURNEUVE	13, rue des Francs Tireurs	567	893 184 €	1 592 763 €	2 485 947 €	2 370 000 €
MONTESSON	24, avenue Paul Doumer	62	140 000 €	150 000 €	290 000 €	285 000 €
CARRIÈRES-SUR-SEINE	48, route de Chatou	81	210 000 €	210 000 €	420 000 €	450 000 €
TOTAUX		2 070	5 540 184 €	6 512 941 €	12 053 125 €	12 405 000 €

L'expertise immobilière de l'actif de Nanterre prend en compte la surface totale de l'immeuble projeté. Comme évoqué dans la partie contentieuse (page 12), la surface totale exacte de l'immeuble n'a pas encore été validée par les tribunaux. La différence de surface n'est donc pas retenue dans cette évaluation.

Valeur comptable, valeurs de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propres de la SCPI.

La valeur de réalisation au 31/12/2023 s'élève à 12 900 149 €. Cette dernière est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (art. L.214-109 du Code monétaire et financier).

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour

l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (art. R.214-109 du Code monétaire et financier).

La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'Expert à 6,90%.

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	12 548 275 €	829,42 €
Valeur de réalisation	12 900 149 €	852,68 €
Valeur de reconstitution	15 671 251 €	1 035,84 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2019		2020		2021		2022		2023	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	15 129	-	15 129	-	15 129	-	15 129	-	15 129	-
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	27,69 €	91%	26,00 €	94%	28,29 €	88%	25,56 €	87%	29,06 €	88%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	-	-	-	-	0,76 €	2%
Produits divers	2,85 €	9%	1,72 €	6%	3,91 €	12%	3,68 €	13%	3,27 €	10%
TOTAL DES REVENUS	30,54 €	100%	27,72 €	100%	32,20 €	100%	29,25 €	100%	33,09 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	10,72 €	35%	8,36 €	30%	13,36 €	41%	11,78 €	40%	12,72 €	38%
Autres frais de gestion	6,16 €	20%	7,66 €	28%	7,91 €	25%	10,70 €	37%	8,97 €	27%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	16,87 €	55%	16,02 €	58%	21,27 €	66%	22,48 €	77%	21,69 €	66%
Amortissements nets ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	16,87 €	55%	16,02 €	58%	21,27 €	66%	22,48 €	77%	21,69 €	66%
RÉSULTAT COURANT	13,67 €	-	11,70 €	-	10,93 €	-	6,77 €	-	11,41 €	-
Variation report à nouveau	10,38 €	-	13,67 €	-	11,70 €	-	1,03 €	-	1,44 €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2019	1 000 €	845,22 €	2,59%	3,07%	-	-
2020	1 000 €	863,00 €	2,45%	2,84%	1,00%	1,16%
2021	1 000 €	873,00 €	2,57%	2,94%	0,90%	1,03%
2022	1 000 €	871,57 €	2,40%	2,75%	0,75%	0,86%
2023	1 000 €	852,68 €	2,80%	3,29%	1,00%	1,17%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} janvier. (2) En l'absence de prix de sortie déterminé par le retrait de parts et ce, du fait de l'absence de marché secondaire, le prix de sortie retenu correspond à la valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par part rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix d'entrée et au prix de sortie de celle-ci (en %).

Valeur IFI

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1^{er} janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1^{er} janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

Elle correspond à la fraction de cette valeur représentative des immeubles et droits immobiliers détenus par la SCPI.

1- On retiendra comme base de calcul la valeur de réalisation de la SCPI telle qu'elle est définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur de réalisation tient compte à la fois de l'expertise annuelle des actifs immobiliers et des dettes figurant au passif du bilan.

2- On déterminera ensuite la fraction de cette valeur représentant des immeubles et droits immobiliers imposables en lui appliquant le ratio correspondant au rapport entre :

- la valeur vénale réelle des actifs immobiliers de la SCPI,
- la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Ce ratio sera déterminé au moyen de l'état du patrimoine annexé aux comptes annuels.

Il comportera au numérateur la valeur estimée des placements immobiliers (total I) et au dénominateur la valeur estimée de l'ensemble du patrimoine (total I + total II + total III).

La valeur IFI 2024 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

Toutefois, la SCPI n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2023 à 47 050 € TTI au titre de l'administration de la société.

FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE ALLOUÉS ET À ALLOUER AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2023 s'élève à 5 000 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2024.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Politique et pratique de rémunération du personnel de la Société de gestion

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée de risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

La Société de gestion attribue les rémunérations à l'ensemble de son personnel sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tout en tenant compte de son organisation interne.

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et se compose exclusivement d'une partie fixe.

Montant des rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 34 salariés, s'est élevé à la somme de 1 695 850 € sur l'exercice 2023.

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion au personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques), représentant trois salariés, dont les activités ont une incidence sur la SCPI ne sera pas publié compte tenu du nombre réduit desdites personnes.

DISSOLUTION ANTICIPÉE DE LA SCPI ET MISE EN LIQUIDATION DE SON PATRIMOINE

Les associés se prononceront sur la dissolution anticipée de la SCPI conformément à l'ARTICLE 30 des statuts, afin de préparer activement la mise en vente du patrimoine de la SCPI.

Le but étant de réunir l'ensemble des éléments juridiques et techniques nécessaires pour réaliser les futures ventes, alors que de nouvelles réglementations ont vu le jour depuis l'acquisition des immeubles. Les immeubles détenus par la SCPI sont en majeure partie en pleine propriété. Ainsi, il est nécessaire d'établir un règlement de copropriété afin de vendre « à la découpe », c'est à dire appartement par appartement, étant la meilleure stratégie de cession.

Par ailleurs, la SCPI sera amenée à réaliser des travaux pour répondre à la concurrence des immeubles neufs ou récemment rénovés. La non-dissolution anticipée aura pour conséquence d'augmenter la vétusté du patrimoine engendrant un coût supplémentaire pour la SCPI.

L'assemblée générale extraordinaire prend acte que la Société de gestion est liquidateur, conformément à l'ARTICLE 31 des statuts, pendant la durée de la liquidation. Tout au long de la durée de la liquidation du patrimoine de la société et jusqu'à la clôture de celle-ci, la Société de gestion continue de percevoir la commission de gestion et la commission de cession des parts conformément à l'ARTICLE 31 des statuts de la SCPI.

RÈGLEMENTATION

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.

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.

Décret tertiaire

Le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret Tertiaire » ou « Dispositif Éco Énergie Tertiaire », pris en application de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Elan », prévoit une obligation légale de rénovation énergétique du parc immobilier tertiaire existant.

Les bâtiments concernés par cette obligation de rénovation énergétique (les « Bâtiments Éligibles ») sont ceux qui répondent à deux conditions cumulatives de destination et surface :

- Usage tertiaire ;
- 1 000 m² de surface de plancher consacrés à des activités tertiaires à l'échelle de l'ensemble immobilier dont le local loué fait partie.

Aux termes du décret tertiaire, les propriétaires et occupants des Bâtiments Éligibles ont pour obligations :

- De réduire le niveau de consommation d'énergie du Bâtiment Éligible concerné, par rapport à une année de référence qui ne peut pas être antérieure à 2010, de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 ;
- De déclarer un certain nombre d'informations (et notamment les consommations d'énergie) annuellement sur une plateforme dénommée OPERAT et mise en place par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie.

Inter Gestion REIM collabore avec des prestataires spécialisés afin de prendre en compte ces ambitions.

EXPOSITION AUX RISQUES

Risque de durabilité :

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR.

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

La SCPI ne prend pas simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux, et de qualité de gouvernance. 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.

Les comptes au 31 décembre 2023



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Habitations	12 053 125 €	12 405 000 €	12 053 125 €	12 750 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Habitations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	(31 560) €	(31 560) €	(10 860) €	(10 860) €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	12 021 565 €	12 373 440 €	12 042 265 €	12 739 140 €
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	58 001 €	58 001 €	50 003 €	50 003 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(23 475) €	(23 475) €	(22 646) €	(22 646) €
Autres créances	182 136 €	182 136 €	130 283 €	130 283 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	508 000 €	508 000 €	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	118 506 €	118 506 €	541 151 €	541 151 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	843 167 €	843 167 €	698 791 €	698 791 €
Provisions pour risques et charges	143 062 €	143 062 €	113 780 €	113 780 €
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	113 €	113 €	135 €	135 €
Dettes d'exploitation				
Cautions locataires	37 938 €	37 938 €	31 585 €	31 585 €
Dettes fournisseurs	99 394 €	99 394 €	83 346 €	83 346 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	6 454 €	6 454 €	9 793 €	9 793 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	286 960 €	286 960 €	238 640 €	238 640 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	(29 498) €	(29 498) €	(13 243) €	(13 243) €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	(29 498) €	(29 498) €	(13 243) €	(13 243) €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	12 548 275 €	-	12 489 173 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	12 900 149 €	-	13 186 048 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	12 360 393 €	-	-	12 360 393 €
Capital social de constitution	765 000 €	-	-	765 000 €
Capital souscrit	11 595 393 €	-	-	11 595 393 €
Primes d'émission	521 €	-	(998) €	(477) €
Primes d'émission	2 179 350 €	-	-	2 179 350 €
Prélèvements sur primes d'émission	(2 178 829) €	-	(998) €	(2 179 827) €
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	-	-	-	-
Réserves	(998) €	-	998 €	-
Report à nouveau	26 604 €	(11 035) €		15 569 €
Résultat de l'exercice	102 433 €	(102 433) €	172 569 €	172 569 €
Résultat distribué	220 €	113 468 €	-	220 €
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	12 489 173 €	-	172 569 €	12 548 275 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Loyers	424 290 €	362 599 €
Charges facturées	14 858 €	11 678 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	540 €	12 472 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	439 688 €	386 749 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	11 320 €	9 544 €
Travaux de gros entretien	-	12 472 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	15 649 €	14 917 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	21 240 €	7 492 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	144 234 €	133 792 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	192 443 €	178 216 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	247 244 €	208 533 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	1 €	1 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	49 468 €	30 281 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	25 448 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	49 469 €	55 730 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	47 050 €	41 302 €
Charges d'exploitation de la société	58 476 €	68 786 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	829 €	22 646 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	106 354 €	132 735 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(56 886) €	(77 005) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	11 492 €	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	11 492 €	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	-	-
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	11 492 €	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	29 281 €	29 095 €
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	29 281 €	29 095 €
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	(29 281) €	(29 095) €
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	172 569 €	102 433 €

Annexes financières



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier, les documents se décomposent donc ainsi :

- États financiers.
- Annexe qui renferme un certain nombre de tableaux.
- Détail des comptes pour faciliter la lecture de l'état du patrimoine et du compte de résultat.

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : néant
- À la méthode du coût historique : néant

3. Transfert de charges d'exploitation

Conformément aux dispositions statutaires et à la note d'information, les commissions de prospection de recherche de capitaux et d'immeubles ont été imputées sur la prime d'émission par voie de transfert de charges.

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Selon le règlement comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016, la PGE est constituée suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La Provision pour Gros Entretien au 31/12/2023 est de 31 560 €.

5. Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui achète des immeubles construits par des tiers.

6. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatation, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

7. Dépréciation des créances locataires

Le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2023 s'élève à 23 475 €. Au-delà de 12 mois les créances sont dépréciées à 100%, entre 6 et 12 mois elles sont dépréciées à 50% et entre 3 mois et 6 mois à 25%.

8. Provisions pour risques et charges

Les associés de GPP ont initié en 2018 une procédure pour la modification de l'ARTICLE 18 des statuts relatifs à la répartition des frais d'administration et de gestion. Ils remettent en cause la prise en charge par la SCPI des sommes prélevées au titre de la gestion locative ainsi que de la révision comptable. De ce fait, depuis 2018, les charges relatives aux honoraires de gestion locative du Property Management et de révision comptable sont neutralisées comptablement au résultat par la constatation d'un produit à recevoir (en contrepartie d'un compte de transfert de charges). Le contentieux étant toujours en cours, une provision pour risques est constatée chaque année à hauteur des sommes prélevées relatives aux charges sus-mentionnées.

Le solde de cette provision est de 143 062 € au 31/12/2023.

9. Autres créances

Le poste « Autres créances » s'élève à 182 136 € au 31/12/2023 et se compose notamment de :

- Produits à recevoir pour 177 993 €, dont 143 062 € relatifs aux honoraires de gestion locative et de révision comptable (cf. point n°8 de l'annexe) ; 11 491€ relatifs aux produits financiers du compte à terme ouvert à la clôture ; 14 456€ relatifs au retour des fonds de FONCIA dans le cadre du litige ESSET (cf. Point contentieux page 12 & 13) ; 8 983 € relatifs aux dégrèvements de taxe sur les logements vacants 2023.
- Créances sur le gestionnaire locatif pour 4 142€.

10. Méthodes d'évaluation appliquées aux divers postes des comptes annuels

- Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées;
- Pour l'exercice clos, aucune dépréciation n'a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

11. Mouvement comptable sur les capitaux propres

Une anomalie comptable antérieure de 998 € a été corrigée sur l'exercice, constatée à la reprise des écritures au 31/12/2018 lors du changement de logiciel comptable, effectué à l'ouverture de l'exercice 2019. Ce reclassement comptable impacte le montant des prélèvements sur primes d'émission de la société.

12. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BPCE Expertises Immobilières en qualité d'Expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publié le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années. La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur

hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'Expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2023 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 12 405 000 €.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou

dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par (si applicable) la Société de gestion et les Experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023
Immobilisations locatives	12 053 125 €	-	-	12 053 125 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	12 053 125 €	-	-	12 053 125 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	12 053 125 €	-	-	12 053 125 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022	MOUVEMENTS 2023	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023
2013	NANTERRE	5&7, rue du Docteur Foucault	1 050 000 €	1 880 379 €	-	2 930 379 €	-	2 930 379 €
2014	VIROFLAY	3, rue du Général Gallieni	892 000 €	880 318 €	-	1 772 318 €	-	1 772 318 €
2015	HOUILLES	59, avenue de la République	435 000 €	488 762 €	-	923 762 €	-	923 762 €
2015	PARIS 14	34, avenue Reille	1 920 000 €	1 310 720 €	-	3 230 720 €	-	3 230 720 €
2015	CARRIÈRES-SUR-SEINE	48, route de Chatou	210 000 €	210 000 €	-	420 000 €	-	420 000 €
2015	MONTESSON	26, rue Paul Doumer	140 000 €	150 000 €	-	290 000 €	-	290 000 €
2015	LA COURNEUVE	13, rue des Francs Tireurs	893 184 €	1 592 763 €	-	2 485 947 €	-	2 485 947 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			5 540 184 €	6 512 941 €	-	12 053 125 €	-	12 053 125 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2022	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	14 539 743 €	12 139 €	14 551 882 €
Emprunts	-	-	-
Valeurs immobilisées	(12 053 125) €	-	(12 053 125) €
Prélèvements sur prime d'émission	(2 178 829) €	(13 137) €	(2 191 966) €
MONTANT RESTANT À INVESTIR	307 789 €	(998) €	306 791 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2023	31/12/2022	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	12 723 011 €	12 613 948 €	109 062 €
Actif immobilisé	12 053 125 €	12 053 125 €	-
FONDS DE ROULEMENT	669 885 €	560 823 €	109 062 €
Capitaux circulants			
Clients	34 525 €	27 357 €	7 168 €
Autres créances	182 136 €	130 282 €	51 854 €
BESOINS D'EXPLOITATION	216 661 €	157 639 €	59 022 €
Fournisseurs	99 394 €	83 346 €	16 048 €
Autres dettes	73 889 €	54 621 €	19 268 €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	173 283 €	137 967 €	35 316 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	43 378 €	19 672 €	23 706 €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	626 506 €	541 151 €	85 355 €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 445 €	-	-	1 445 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	1 445 €	-	-	1 445 €
Provisions pour gros entretien	10 860 €	21 240 €	540 €	31 560 €
Provisions pour risques et charges	113 780 €	29 281 €	-	143 062 €
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	124 640 €	50 521 €	540 €	174 622 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	22 646 €	829 €	-	23 475 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	22 646 €	829 €	-	23 475 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	148 731 €	51 350 €	540 €	199 542 €

Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	9 740 €	-	(9 200) €	-	540 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	640 €	-	30 560 €	-	-	31 200 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	360 €	-	(200) €	-	-	160 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	80 €	-	40 €	-	-	120 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	40 €	-	40 €	-	-	80 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10 860 €		21 240 €		540 €	31 560 €

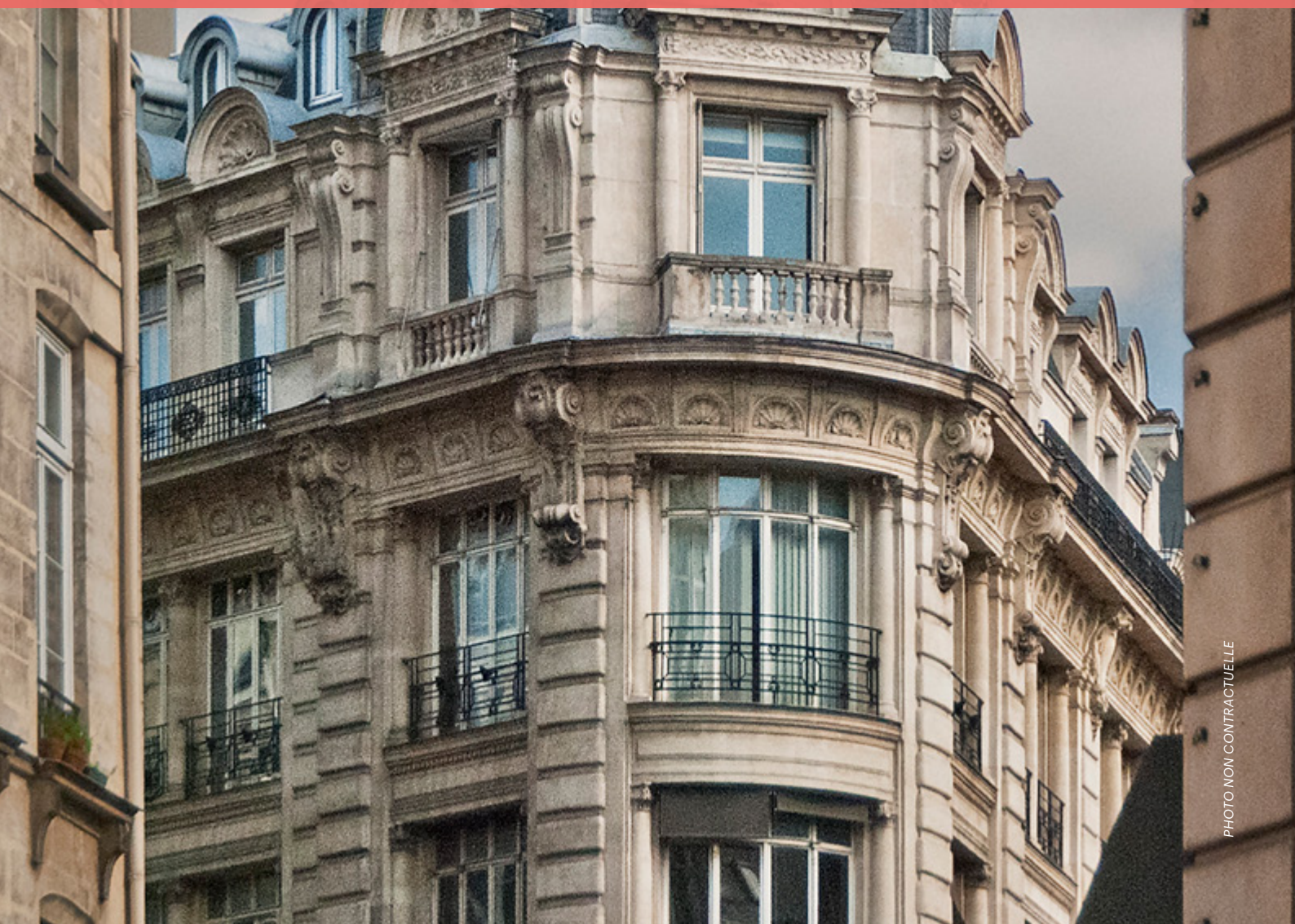
Information sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présenterons dans les tableaux suivant la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2023, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance de la SCPI.

FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1JOUR ET PLUS)
(A) Tranche de retard de paiement						
Nombre de factures concernés	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures concernées (TTC)	-	28 047 €	-	-	29 954 €	58 001 €
Pourcentage du chiffre d'affaire de l'exercice	-	6%	-	-	7%	13%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (TTC)	-	-	-	-	-	-
(C) Délais de paiement de référence utilisé (contractuel ou légal- article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce						
Délais du paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	-	-	-	-	-	-
FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1JOUR ET PLUS)
(A) Tranche de retard de paiement						
Nombre de factures concernés	-	2	-	-	4	6
Montant total des factures concernées (TTC)	-	24 313 €	-	-	19 584 €	43 897 €
Pourcentage du chiffre d'affaire de l'exercice	-	9%	-	-	7%	16%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (TTC)	-	-	-	-	-	-
(C) Délais de paiement de référence utilisé (contractuel ou légal- article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce						
Délais du paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	-	-	-	-	-	-

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2023



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier GRAND PARIS PIERRE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier GRAND PARIS PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine,

sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

- Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Comme précisé dans les notes « 8. Provisions pour risques et charges » et « 9. Autres créances » de l'annexe, au 31 décembre 2023 le bilan de la SCPI inclut une créance et une provision pour risques et charges d'un montant de 143 062 € liés aux honoraires de gestion locative et de révision comptable qui font l'objet d'un contentieux depuis 2018 entre la Société de gestion et les associés de la SCPI.

- Dans le cadre de notre audit des états financiers au 31 décembre 2023, nous avons examiné et apprécié l'information donnée en annexe à ce titre.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 27 mai 2024,

Le Commissaire aux comptes
Mazars
Alexandre Kasse

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier GRAND PARIS PIERRE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Commission de souscription (statutaire) – Inter Gestion REIM

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI GRAND PARIS PIERRE prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de souscription, fixée à 12% TTC du prix de souscription des parts prime d'émission incluse, versée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE à la Société de Gestion qui couvre :

- Les frais de collecte à titre de remboursement de tous les frais exposés pour la prospection des capitaux ;
- Le frais de recherche foncière et d'investissement.

Au titre de l'exercice 2023, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Commission de gestion (statutaire) – Inter Gestion REIM

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI GRAND PARIS PIERRE prévoit que la Société de Gestion perçoive à titre d'honoraires de gestion, une commission dont le taux est fixé à 10,6% TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Cette commission se répartit comme suit :

- 7% TTC au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI GRAND PARIS PIERRE ;
- 3,6% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 47 050 € TTC au titre de cette commission.

Commission de gestion de trésorerie (statutaire) – Inter Gestion REIM

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI GRAND PARIS PIERRE prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de gestion de trésorerie, fixée à 10% TTC des produits financiers nets de frais de gestion afin de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des derniers chantiers de réhabilitation.

Au titre de l'exercice 2023, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Commission d'acquisition (statutaire) – Inter Gestion REIM

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI GRAND PARIS PIERRE prévoit pour la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre de l'acquisition des actifs immobiliers, une commission égale à 0% TTC du prix d'acquisition des immeubles.

Au titre de l'exercice 2023, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

**Commission de cession de parts sociales (statutaire)
– Inter Gestion REIM**

L'ARTICLE 18 des statuts prévoit pour toute cession de parts une commission :

- Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 500 € TTC. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année de l'indice INSEE du coût des services ;
- Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra la commission fixe prévue ci-dessus et :
 - 4% TTC du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la 5ème année de détention ;
 - 2% TTC du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la 5ème année de détention à la 10ème ;
 - 1% TTC du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au-delà de la 10ème année.

Au titre de l'exercice 2023, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

**Honoraires de révision comptable
– Inter Gestion Groupe**

Le 2 janvier 2018, la SCPI GRAND PARIS PIERRE a signé un avenant n°1 à la convention de prestation de service du 2 février 2014 ayant pour objet de définir les modalités de réalisation et de rémunération de la prestation de révision comptable.

En 2023, la prestation de révision comptable ayant été confiée à un cabinet d'expertise comptable (Saint Honoré Partenaires), aucune rémunération n'a été versée au titre de l'exercice 2023 à Inter Gestion Groupe au titre de cette convention. Le montant facturé par l'expert-comptable à la SCPI au titre de l'exercice 2023 s'élève à 2 232 € TTC.

**Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage
– Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage**

La SCPI GRAND PARIS PIERRE a conclu avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage des conventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Au titre de l'exercice 2023, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Paris La Défense, le 27 mai 2024,

Le Commissaire aux comptes
Mazars
Alexandre Kasse

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2024



Mesdames, Messieurs,

Nous vous présentons notre rapport sur l'exercice 2023 et commençons par les éléments les plus importants et nos conseils de vote.

Les éléments marquants de l'année 2023

- Démarrons par de bonnes nouvelles : le résultat financier de notre SCPI est en très nette amélioration : il ressort à 11,41 € par part, retrouvant presque le niveau l'année 2020. Ce chiffre reste faible pour une SCPI que nous avons souscrite à 1 000 €, et nous espérons que ce redressement n'est qu'un début.
- En conséquence Inter Gestion REIM propose de porter le dividende à 10 € par part (7,50 € l'an dernier) ; votre conseil estime que ce chiffre pourrait être porté à 11 €.
- De moins bonnes nouvelles par contre : cette année Inter Gestion REIM a assigné notre SCPI en justice en vue de se voir exempter d'exécuter toutes les décisions prises en AG. Alors même que la société de gestion a été déboutée de ses demandes à l'issue de la première procédure, elle a fait appel du jugement la condamnant. Cet appel est en cours après qu'une conciliation n'a pas aboutie. Et ce sont donc, à l'initiative de la société de gestion, trois procédures qui sont maintenant en cours contre notre société : une devant la cour d'appel et deux devant le tribunal judiciaire de Paris.
- Pour la troisième fois, bien que nous l'ayons déjà refusé à deux reprises, Inter Gestion REIM nous propose de dissoudre par anticipation notre SCPI.
- Mais simultanément, elle se refuse à opérer des ventes partielles d'actifs en vue de procéder à des réductions de capital.

Quels conseils de vote pour l'assemblée générale ?

Nous vous conseillons de nouveau de voter contre le quitus à la société de gestion, en raison des charges supportées par notre SCPI toujours très supérieures à celles de sociétés comparables, et de la poursuite des contentieux qu'elle multiplie en justice à son encontre.

Si vous votez par correspondance, nous vous conseillons de voter favorablement pour **toutes les résolutions d'assemblée générale ordinaire sauf la résolution n°2**.

En revanche, pour les résolutions **d'assemblée générale extraordinaire**, il convient de voter négativement aux résolutions proposées suivantes par la société de gestion :

- Résolution n° 10 : dissolution anticipée de la SCPI,
- Résolution n° 11 : Inter Gestion REIM liquidateur de la SCPI.

Si vous donnez pouvoir à un membre du conseil, il votera dans ce sens, à l'exception de la résolution sur le dividende, que nous voudrions porter, par décision d'assemblée générale, de 10 à 11 € par part.

Dissolution de Grand Paris Pierre ?

Inter Gestion REIM présente pour la troisième fois à l'assemblée générale une résolution visant à initier dès à présent la dissolution de notre SCPI, en anticipation de son échéance statutaire.

Alors que l'an dernier le rapport de la société de gestion ne donnait aucune raison pour cette liquidation, un début de motivation figure cette année dans son rapport : « préparer activement la mise en vente du patrimoine », « réunir l'ensemble des éléments juridiques et techniques nécessaires pour réaliser les futures ventes », « établir un règlement de copropriété afin de vendre 'à la découpe' c'est-à-dire appartement par appartement, étant la meilleure stratégie de gestion ».

Ces intentions sont certes louables. La dissolution de notre SCPI est statutairement fixée à un avenir proche : le 31/12/2026, soit dans environ deux ans et demi. Il est évident qu'il est du devoir de la société de gestion d'anticiper cette échéance :

- en procédant aux études sur l'opportunité de vente à la découpe plutôt que la vente en bloc ; votre conseil pense que c'est certainement la meilleure solution, mais lors du conseil qui a arrêté les comptes, il nous a été indiqué que la société de gestion n'avait effectué aucune étude sur ce point,
- en décidant, au vu de ces études, des immeubles qu'il convient de mettre en copropriété (s'ils ne le sont pas déjà),
- en anticipant la mise à jour des dossiers juridiques et techniques nécessaires pour les ventes,
- en programmant la réalisation des diagnostics de performance énergétique (DPE) de copropriété, également nécessaires pour les ventes.

Mais tout ceci ne nécessite nullement la mise en liquidation immédiate de la SCPI, qui devrait se traduire par une vente à court terme de l'ensemble du patrimoine, qui serait pénalisante pour nous à double titre :

- du fait de la faiblesse actuelle des prix sur le marché immobilier d'habitation : nombreux sont les acteurs de l'immobilier qui pensent que le marché est actuellement à un point bas, et que de nombreux éléments devraient le faire redémarrer à un horizon qui pourrait aller jusqu'à deux ans : baisse des taux d'intérêt qui redonnerait des capacités d'investissement à des ménages qui se voient actuellement refuser des crédits, rareté de l'offre du fait du fort ralentissement des mises en chantier de logements neufs depuis deux ans,
- du fait de la charge d'impôt sur plus-value fiscale que nous supporterons (même dans le cas de vente en perte économique), et dont le taux sera plus faible dans deux ans du fait de la plus longue durée sur laquelle nous aurons détenus nos immeubles (cf. notre rapport de l'an dernier).

Par contre, la réalisation de ces préparatifs facilitera la vente de certains de nos actifs sur opportunité, en particulier lors de libération par les locataires et en vue de procéder aux réductions de capital qui nous permettront de retrouver partiellement notre investissement, conformément à la demande que nous avons formulée lors des deux dernières assemblées générales, et qu'Inter Gestion REIM se refuse pour le moment à exécuter.

Enfin, les procédures judiciaires engagées par Inter Gestion REIM contre la SCPI risquent fort de s'étendre sur plusieurs années : la première aura été entamée depuis plus de 5 ans lorsque nous tiendrons notre assemblée générale, et l'arrêt de la cour d'appel sera rendu dans le meilleur des cas en fin d'année. Un pourvoi d'Inter Gestion REIM en cassation est loin d'être exclu si l'arrêt de la cour d'appel confirme le jugement de première instance. Et la troisième procédure vient seulement d'être initiée fin 2023. Nous ne pourrons clôturer la liquidation avant que l'ensemble des jugements ne soient définitifs.

Les résultats 2023 et le dividende

Les résultats sont meilleurs !

Notre résultat passe de 102 433 € à 172 569 €, niveau largement supérieur au plus élevé que nous ayons connu à ce jour. Nous ne pouvons que nous en réjouir, et en féliciter l'équipe de gestion !

Ce résultat est porté par :

- la hausse sensible des loyers encaissés (420 290 € contre 362 599 € en 2022), grâce un très bon taux d'occupation (96,48% contre 85,13% en 2022) lié aux actions efficaces de de la société à qui Inter Gestion REIM sous-traite la gestion locative et aux tensions que connaît actuellement le marché de l'immobilier résidentiel,
- des produits financiers (11 492 €) obtenus par le placement de la trésorerie à compter du mois de mai, très tardivement alors que votre conseil avait dès le mois de novembre 2022 attiré l'attention de la société de gestion sur le fait que la remontée des taux rendait indispensable de placer notre trésorerie,
- des charges immobilières contenues,
- et malgré une forte hausse de la dotation à la provision pour gros entretien (PGE), normale au fur et à mesure que nous nous éloignons de la date de rénovation de notre patrimoine, et du fait en particulier d'un problème d'infiltrations sur un de nos immeuble.

La société de gestion propose de payer un dividende de 10 € par part, et d'abonder en conséquence le report à nouveau de 1,41 €, pour le porter à un niveau qui représenterait près de 3 mois de distribution. La situation de notre SCPI, qui dispose d'une trésorerie abondante (526 K€ au 31/12/23, soit l'équivalent de 3,5 fois le dividende

proposé) et dont la dissolution approche, ne semble pas justifier la constitution d'un important report à nouveau ; nous proposerons donc, lors de l'assemblée générale, de porter cette distribution à 11 € par part.

Le Patrimoine, les valeurs représentatives de la SCPI et le marché des parts

Bonne nouvelle ici aussi : nous aurions pu craindre, vu le marché immobilier parisien, que les expertises de nos immeubles seraient revues en baisse de l'ordre de 5 à 10% ; la baisse est beaucoup plus limitée, et les valeurs d'expertise passent de 12 750 000 € fin 2022 à 12 405 000 €, soit une baisse cantonnée à 2,7%. La révision à la baisse la plus importante concerne notre bien parisien (-4,2%).

La valeur de réalisation ressort à 852,68 € contre 871,57 € fin 2022 soit -2,2%.

Aucune transaction n'est intervenue sur les parts de la société depuis sa création, l'augmentation du nombre d'associés provenant de successions. Toutefois, au 31/12/2023, un associé a passé un ordre de vente portant sur 100 parts, au prix de 600 €. La société de gestion nous a avisés que le carnet d'ordre des acheteurs et vendeurs éventuels serait bientôt disponible sur son site.

Litiges avec la société de gestion et cessions partielle de nos actifs.

Le rapport de la société de gestion résume bien, factuellement, l'état actuel des procédures qu'elle a engagées contre notre SCPI. Votre conseil reste confiant sur l'issue des procédures.

Les jetons de présence du conseil de surveillance

Depuis 2015 les jetons de présence du conseil de surveillance sont fixés à 3 600 € globalement, pour 9 membres, soit théoriquement 360 € par membre, le président percevant un jeton double (en pratique les jetons sont attribués à la présence effective aux réunions du conseil, le montant payé à chaque membre pouvant varier en fonction de son assiduité). Ce montant est très faible en regard des trois réunions annuelles (pour lesquelles la majorité des membres se déplace de province) et les travaux nécessités, en particulier pour suivre les procédures judiciaires en cours. Ce montant est également faible en comparaison de ce qui se pratique dans d'autres SCPI, la faible taille de la nôtre, expliquant toutefois un niveau modéré.

Nous vous avons demandé à la société de gestion de porter ce budget à 5 000 € dans les résolutions qu'elle vous propose. Nous espérons que vous voudrez bien nous l'accorder.

Résolutions d'assemblée générale proposées par Inter Gestion REIM

Il résulte de ce qui précède les conclusions de vote que nous vous avons exposées en début de ce rapport :

- Approbation de toutes les résolutions d'assemblée générale ordinaire à l'exception de la seconde (quitus refusé à la société de gestion), sachant que, si les pouvoirs donnés aux membres du conseil leur donnent (comme les dernières années), la majorité des voix, ils voteront pour un dividende porté à 11 €,
- **Vote contre les résolutions n° 10 et 11 d'assemblée générale extraordinaire relatives à la dissolution.**

En conclusion

Nous attirons votre attention : **ne pas renvoyer votre pouvoir pour notre prochaine Assemblée Générale «en blanc» ou «au président»** : il serait exercé par Inter Gestion REIM, contre les préconisations de votre conseil de surveillance.

Si vous le souhaitez, vous pouvez voter par correspondance, en suivant les avis de votre Conseil de surveillance, c'est-à-dire de voter «oui» à toutes les résolutions, à l'exception de :

- N° 2 : vote négatif au quitus à la société de gestion,
- N° 10 et 11 : vote négatif à la dissolution anticipée de la SCPI.

Nous attirons toutefois votre attention sur le fait que, par correspondance, il n'est pas possible de voter pour une modification du montant du dividende proposé en vue de le porter à 11 € ; ceci peut se faire lors de l'assemblée générale, à condition que les voix présentes ou représentées aient la majorité.

De préférence, **nous vous invitons donc à donner pouvoir «À MONSIEUR HUBERT MARTINIER, À DÉFAUT AU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE, OU TOUTE PERSONNE QU'IL SE SUBSTITUERA».**

En tout état de cause, NOUS VOUS DÉCONSEILLONS de retourner un pouvoir en blanc.

Ce rapport a été rédigé et approuvé à l'unanimité par les membres du Conseil de surveillance.

Chambéry, le 07/04/2024

Le Président du Conseil de Surveillance,

Hubert MARTINIER – hubert.martinier@wanadoo.fr

15 boulevard de la Colonne - 73000 CHAMBERY

Tél. : 06.30.93.58.07

Résolutions non agréées par la société de gestion

Pour le cas où les résolutions de liquidation de notre SCPI seraient votées, votre conseil présentera des résolutions visant à nommer un coliquidateur aux côtés d'Inter Gestion REIM.

Nous vous conseillons évidemment de voter pour ces résolutions, dont les motivations vous sont exposées plus largement dans leurs « exposés des motifs ». elles reprendront ce que nous avons déjà exposé l'an dernier.

Autres membres du Conseil de Surveillance qui peuvent être contactés :

Florent AMO : sci267rdmgmail.com

Serge BLANC (AAAZ SCI) : aaz-sci-versailles@laposte.net

Jacques CLOCHARD : j.clochard@altema.fr

Dominique MALLASSAGNE : dhmparis@gmail.com

Xavier MASSON-REGNAULT : x.massonregnault@gmail.com

Georges PUIPIER : georges.pupier@icloud.com

Philippe VULLIN : ph.vulin@outlook.fr

Patrick WASSE : wassepat@yahoo.fr



Projets de résolutions

Assemblée générale 2024

Exercice clos le 31 décembre 2023



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice 2023 s'élevant à la somme de 172 569 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2023	172 569 €
Poste « report à nouveau »	15 569 €
Bénéfice à affecter au 31/12/2023	188 138 €
Dividende 2023 (règlement après approbation des comptes en juillet 2024)	166 419 €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	21 719 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2023 à :

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	12 548 275 €	829,42 €
Valeur de réalisation	12 900 149 €	852,68 €
Valeur de reconstitution	15 671 251 €	1 035,84 €

Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur demande du conseil de surveillance, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2024 à 5 000 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 2 650 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

Résolutions à caractère extraordinaire

Dixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de prononcer la dissolution anticipée de la SCPI Grand Paris Pierre et la mise en liquidation de son patrimoine à compter du 31 juillet 2024.

Onzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire prend acte que la société Inter Gestion REIM est liquidateur de la SCPI Grand Paris Pierre et lui donne tout pouvoir pour l'accomplissement des formalités et à l'efficacité de la présente décision. Le siège de liquidation est sis au siège du liquidateur 2 rue de la Paix - 75002 PARIS.

Douzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS NON AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolution à caractère ordinaire

Résolution visant à maintenir le rôle du conseil de surveillance pendant la liquidation de la SCPI

L'assemblée générale du 28/06/2023 a modifié les statuts en prévoyant que « Le conseil de surveillance exerce à tout moment, au moins une fois par an et jusqu'à complète dissolution de la société un pouvoir de vérification et de contrôle », et que « Le conseil de surveillance en fonction à la veille de l'assemblée générale décidant de la dissolution, ou le conseil de surveillance en fonction à la veille du jour d'arrivée au terme statutaire de la SCPI, conserve ses fonctions auprès du liquidateur jusqu'à complète dissolution de la SCPI ».

Toutefois, l'assemblée générale qui l'avait précédée le 20/06/2022 avait voté la résolution suivante, qui avait été rédigée dans la perspective où les associés auraient voté favorablement la résolution de dissolution qui était proposée par la Société de gestion : « L'assemblée générale, (...) constate que le conseil de surveillance vient d'être renouvelé. Elle décide de maintenir le mandat de ses membres, qui prendra fin à l'achèvement de la liquidation de la société, dans la composition dans laquelle il a été régulièrement élu ».

Les assemblées générales tant de 2022 que de 2023 ont refusé la dissolution immédiate de la SCPI ; mais il résulte de la résolution de 2022 que le conseil actuel, malgré la non-dissolution, aurait un mandat excédant la durée statutaire de trois années, en situation de vie courante de la SCPI, ce

qui n'était pas dans l'intention de ses membres, à l'origine de la résolution.

Pour clarifier cette situation, il vous est proposé une résolution précisant que, dans le cas où la liquidation proposée de nouveau cette année par Inter Gestion REIM aura été refusée par les associés, les mandats des membres du conseil viendront à échéance au bout de trois années, soit à l'issue de l'AG statuant sur les comptes de l'exercice 2024 ; si par contre la dissolution de la SCPI aura été décidée, leur mandat se prolongerait jusqu'à complète dissolution de la SCPI, conformément aux statuts.

Treizième résolution – Résolution B : conseil de surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide que :

- Au cas où la liquidation de la SCPI serait décidée en 2024, le mandat des membres du conseil de surveillance se prolongera jusqu'à complète liquidation de la SCPI, conformément à l'article 19.1 des statuts,
- Au cas où la liquidation de la SCPI ne serait pas décidée en 2024, le mandat des membres du conseil viendra à échéance à l'issue du délai de trois années prévu à l'article 19.2 des statuts.

Résolutions à caractère extraordinaire

Résolution visant à nommer un coliquidateur : Exposé des motifs

Constatant qu'Inter Gestion REIM propose à l'assemblée une résolution visant à anticiper la liquidation de la société, les associés signataires proposent à l'assemblée générale de Grand Paris Pierre une résolution en vue de nommer, conformément à l'article n°31 de nos statuts et parallèlement à Inter Gestion REIM, un coliquidateur. Il est grandement préférable que cette tâche ne soit pas confiée au seul liquidateur que serait Inter Gestion REIM mais que lui soit adjoint un coliquidateur. Comme décidé lors de l'Assemblée Générale de 2022, les liquidateurs se partageront à parts égales la rémunération statutaire, sauf accord différent entre eux, ce point étant rappelé dans la résolution, puisqu'Inter Gestion REIM a assigné notre SCPI en vue de ne pas appliquer la résolution en question.

Il convient de définir les tâches du coliquidateur en fonction des précisions qui ont été apportées par l'AMF en juillet 2023, dans la mesure où celui qui est proposé par la présente résolution ne dispose pas d'un agrément de Société de Gestion de Portefeuille (SGP). À ce titre, il devra en particulier s'abstenir de prendre des décisions de gestion, qui relèvent exclusivement de la compétence de la SGP ; ainsi, sans prendre lui-même les décisions de gestion il devra être informé par Inter Gestion REIM des éléments ayant amenée cette dernière à prendre lesdites décisions, tout particulièrement concernant celles visant l'aliénation du patrimoine immobilier de notre SCPI, dans le respect de l'article L214-24-23 du code monétaire et financier qui dispose que la SGP agit « de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt du FIA » (en l'occurrence notre SCPI) « et des porteurs de parts (...) du FIA ».

Quatorzième résolution –Résolution A : nomination d'un coliquidateur, pouvoirs des coliquidateurs, partage de leur rémunération

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide, dans le cas où l'assemblée générale aurait voté favorablement à la liquidation de la société, de nommer un coliquidateur, en la personne de la SCP BTSG² représentée par Maître Stéphane GORRIAS dont le siège est 15 rue de l'hôtel de Ville à Neuilly sur Seine (92200), ou à défaut toute personne désignée par le Président du Tribunal judiciaire de Paris par toute personne intéressée, et suivant les pouvoirs ci-après désignés.

Les liquidateurs exerceront les pouvoirs conformément à l'article 31, selon la rédaction déjà votée en assemblée générale en 2022, et qui est confirmée :

Pendant le cours de la liquidation les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaire pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est liquidé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, devront agir conjointement pour la mise en vente et la vente des biens immobiliers ainsi que pour la gestion des contentieux en cours, et pourront agir séparément pour les autres opérations de gestion.

Sauf accord différent convenu entre eux, la rémunération des coliquidateurs sera partagée également entre eux.

Toutefois, la SCP BTSG² ne disposant pas d'un agrément de Société de Gestion de Portefeuille, Inter Gestion REIM aura seul le pouvoir de décision en matière de gestion, en particulier pour ce qui relève de la vente des biens immobiliers ; elle devra par contre informer le coliquidateur de manière complète des éléments l'ayant amenée à cette décision, dans le respect de l'article L214-24-23 du code monétaire et financier. Dans le domaine du règlement des contentieux en cours, le coliquidateur fera à Inter Gestion REIM les préconisations qui lui semblent nécessaires pour régler les litiges dans l'intérêt de la SCPI ; le coliquidateur assurera également le contrôle des opérations comptables de la SCPI ; il rendra compte de façon indépendante de ses interventions auprès de conseil de surveillance et de l'assemblée générale.

Résolution pour pouvoirs : Exposé des motifs

Cette résolution est purement formelle, mais nécessaire.

Quinzième résolution –Résolution C : pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Glossaire

AGRÈMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF

L'Autorité des marchés financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003.

Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- **L'assemblée générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, de l'Expert immobilier...
- **L'assemblée générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie, et un éventuel report à nouveau.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un Expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE RENDEMENT

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION

- **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.
- **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR IFI

SCPI de rendement à capital variable : Elle 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 au bilan.

SCPI fiscale à capital variable ou fixe : Elle est calculée en appliquant à la valeur de réalisation au 31 décembre de l'année écoulée le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI et la valeur vénale totale de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Toutefois, en l'absence de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

VALEUR NOMINALE

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE

- **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'Expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.
- **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 00068 • Code APE 6630Z Société de gestion de portefeuille. Agrément AMF N° GP 12000008 du 29 Février 2012 • 2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • www.inter-gestion.com