



SCPI  
DÉFICIT  
FONCIER

# RAPPORT ANNUEL 2023

---

GRAND PARIS Pierre Capitalisation





# Sommaire

<b>5</b>	<b><u>Informations</u></b>
<b>6</b>	<b><u>Panorama</u></b>
<b>7</b>	<b><u>Chiffres clés</u></b>
<b>8</b>	<b><u>Rapport de la Société de gestion</u></b>
<b>20</b>	<b><u>Les comptes au 31 décembre 2023</u></b>
<b>24</b>	<b><u>Annexes financières</u></b>
<b>28</b>	<b><u>Rapports du Commissaire aux comptes</u></b>
<b>32</b>	<b><u>Rapport du conseil de surveillance</u></b>
<b>34</b>	<b><u>Projets de résolutions</u></b>
<b>36</b>	<b><u>Glossaire</u></b>





# Informations

SCPI  
DÉFICIT  
FONCIER

## Caractéristiques

### SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation

Société civile de placement immobilier  
faisant offre au public  
2, rue de la Paix - 75002 Paris  
Tel : 01.43.12.52.52  
RCS Paris 812 867 927  
Visa AMF n° 15-25 du 2 octobre 2015

## 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

Le mandat du Commissaire aux comptes GBA AUDIT ET FINANCE SA a été renouvelé lors de l'assemblée générale des associés du 30 juin 2021 pour une durée de 5 ans soit jusqu'à l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Lors de l'assemblée générale du 23 juin 2022, il a été décidé de proroger le mandat du Commissaire aux comptes pour une année supplémentaire, soit jusqu'à l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, conformément aux statuts de la SCPI qui prévoit que ledit mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination.

### Dépositaire

La Société Caceis Bank France (groupe Crédit Agricole) est nommée comme dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

### Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale mixte du 28 juillet 2020. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

### Conseil de surveillance

Monsieur Christophe PERONI (Président), Monsieur André GUEUGNON, Monsieur Bruno RAIMOND, Monsieur Didier VANHAMME, Monsieur Jean-François FRISCH, Monsieur Olivier FREY, la SCI AAAZ (représentée par Monsieur Serge BLANC).

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 m<sup>2</sup> 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 11 immeubles

**3 929 m<sup>2</sup>**



**Capitalisation\***

**16,79 M€**



**Associés\***

**421**



**Valeur de réalisation**  
par part

**776,33 €**



# Rapport de la Société de gestion





# DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Évolution du capital

La SCPI a été immatriculée le 31 juillet 2015.

Le capital social de constitution a été fixé à 762 600 € entièrement libéré et réparti entre 15 associés fondateurs détenant 930 parts.

La SCPI est fermée à la collecte depuis le 31 décembre 2017. La Société de gestion avait décidé de proroger la date de clôture de l'augmentation de capital de la SCPI initialement prévue le 31 décembre 2016, en la reportant au 31 décembre 2017. Cette décision a fait l'objet d'une publication au BALO en date du 18 janvier 2017 - annonce n° 1700048.

Au 31 décembre 2023 le capital de la SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation se répartit entre 421 associés qui détiennent 16 792 parts pour un montant de 13 769 440 € soit 16 736 200 € prime d'émission incluse. L'année 2023 ne comptabilise aucune variation du nombre d'associés.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2019	13 769 440 €	16 792	413
2020	13 769 440 €	16 792	415
2021	13 769 440 €	16 792	417
2022	13 769 440 €	16 792	421
2023	13 769 440 €	16 792	421

## Marché des parts

### À titre d'information :

Le marché des parts est un marché libre au terme de l'ARTICLE 11 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. À ce jour, aucun ordre de vente n'a été passé.

## Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION (EN JOUR)	DEMANDE DE CESSIIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN €)
2019	Néant	-	-	-	-
2020	Néant	-	-	-	-
2021	Néant	-	-	-	-
2022	Néant	-	-	-	-
2023	290	-	7	-	600 €

## Emprunt bancaire

En date du 27 décembre 2017, la SCPI a mis en place une ligne d'emprunt in fine auprès du Crédit Foncier d'un montant de 8 M€. Au 31 décembre 2022, la totalité de l'emprunt a été débloquée.

Cet emprunt a permis de financer l'acquisition et la rénovation d'immeubles.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
27/12/2017	SOCFIM	IN FINE	8 000 000 €	10 ans	ACQUISITION ET RÉHABILITATION	-	1,5%	27/12/2027
TOTAL EMPRUNT			8 000 000 €					

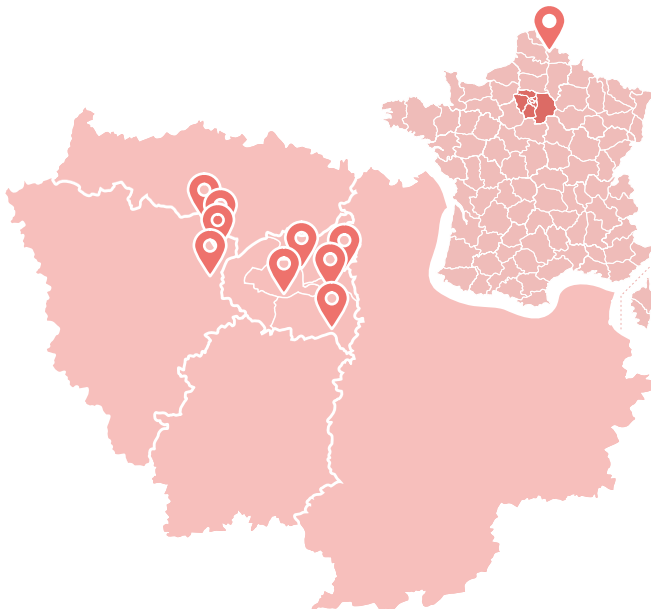
# PATRIMOINE IMMOBILIER

## Immeubles

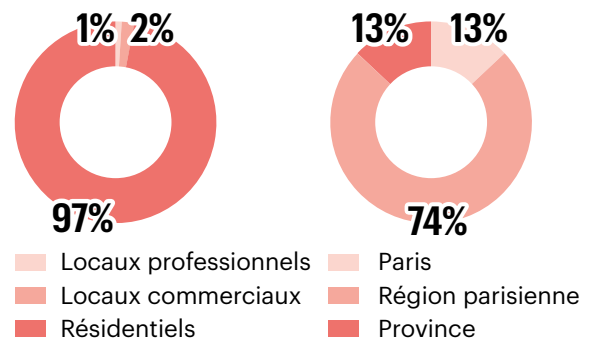
## Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2023

VILLE	ADRESSE	DÉPARTEMENT
CARRIÈRES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	78
CHATOU	28, allée Edmond Flamand	78
GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carrière	93
HOUILLES	63, rue de l'Egalité	78
LE PERREUX-SUR-MARNE	118, av. du 8 mai 1945	94
LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	94
LILLE	398bis-400, rue Léon Gambetta	59
MONTREUIL	3, rue des Messiers	93
PARIS 14 <sup>ÈME</sup>	34, avenue de Reille	75
SARTROUVILLE	49, rue du Montoir	78
YERRES	1, rue Réveillon	91

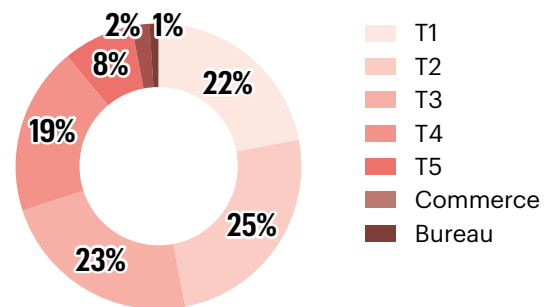
## Répartition géographique du patrimoine



### Répartition géographique du patrimoine en % de la valeur vénale



## Répartition du patrimoine par typologie de logements



## Avancement des travaux

## Situation des immeubles au 31 décembre 2023

VILLE	ADRESSE	AVANCEMENT DES TRAVAUX
CARRIÈRES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	Chantier réceptionné
CHATOU	28, allée Edmond Flamand	Chantier réceptionné
GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carriere	Chantier réceptionné
HOUILLES	63, rue de l'égalité	Chantier réceptionné
LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	Chantier réceptionné
LE PERREUX-SUR-MARNE	118, rue du 8 Mai 1945	Chantier réceptionné
LILLE	398 bis, rue Léon Gambetta	Chantier réceptionné
MONTREUIL	3, rue Messiers	Chantier réceptionné
PARIS 14 <sup>ème</sup>	34, avenue Reille	Chantier réceptionné
SARTROUVILLE	49, rue Montoir	Chantier réceptionné
YERRES	1, rue Réveillon	Travaux en cours

La réception de l'actif situé à Yerres prévue initialement au quatrième trimestre 2021 a été retardée suite aux carences de l'entreprise générale en charge du chantier. Des opérations d'expertises judiciaires sont en cours afin de réceptionner cet immeuble dans les meilleurs délais.

# POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

## Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 513 101 € contre 523 119 € en 2022.

## Gestion locative

Les honoraires alloués au cabinet Valority au titre de la commercialisation locative s'élèvent à 6% HT du loyer annuel hors charges. Pour les missions administratives le cabinet est rémunéré à hauteur de 5% HT sur le montant des encaissements, puis 2,5% du montant de la facture pour la gestion technique.

Le montant des honoraires de gestion au titre de l'exercice 2023 s'élève donc à 32 197 €, les honoraires d'état des lieux à 3 974 € et les honoraires de location à 9 423 €.

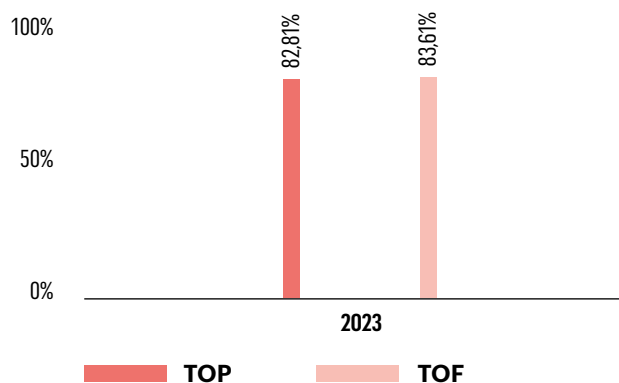
## Les indicateurs de performance

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 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 TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## Taux d'occupation physique et financier annuel

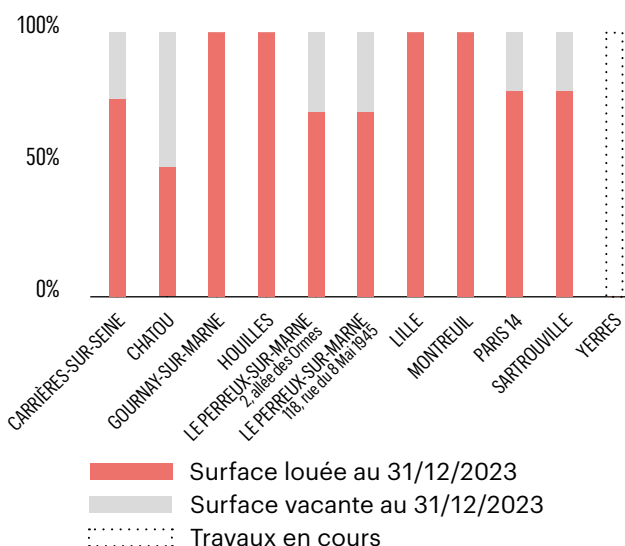


Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

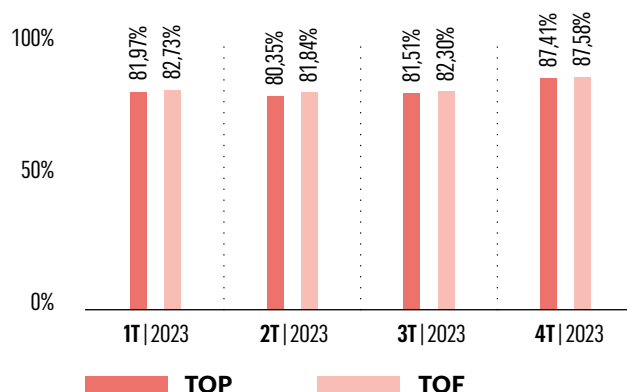
Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.

## État locatif

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



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





## Contentieux en cours

### Contentieux locatif

La provision de 37 858 € 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 6 mois à 1 an : provision de 25% ;
- Créances datant de 1 à 2 ans : provision de 50% ;
- Créances datant de plus de 2 ans : provision de 100%.

### Contentieux oconcernant l'actif situé à Carrières-sur-Seine

La SCPI a acquis la pleine propriété de cinq locaux d'habitation (lot n°1) dans un ensemble immobilier situé 10, rue Louis Leroux à Carrières-sur-Seine, le 29 septembre 2017, à réhabiliter selon le permis de construire déposé le 18 février 2016.

La réalisation des travaux objet du permis de construire a été confiée à la Société AF BATIMENT, celle-ci ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au profit de la Société CRMP qui vient donc aux droits. La Société M2O était titulaire de la maîtrise d'œuvre d'exécution.

La réception des travaux est intervenue le 20 février 2019 et contenait une liste de réserves, dont notamment la conformité au permis de construire en l'absence de réalisation de l'intégralité des travaux prescrits.

La Société CRMP n'a pas donné suite à plusieurs mises en demeure d'avoir à remédier aux défauts de sa prestation dans le délai de la garantie de parfait achèvement.

Une retenue de garantie de 53 000 € a été conservée sur le montant du marché global d'un montant de 759 000 €.

Un Expert a été missionné pour effectuer un état des non-façons et malfaçons et a tenu une réunion le 13 novembre 2019.

Suite à la remise de son rapport, une procédure de référé-expertise a été engagée au contradictoire des Sociétés CRMP et M2O, maître d'œuvre d'exécution. Par ordonnance en date du 30 mars 2020, le Président du Tribunal Judiciaire de Versailles a désigné un Expert Judiciaire.

### Contentieux concernant l'actif situé à Chatou

La SCPI a acquis la pleine propriété d'un bâtiment élevé sur quatre niveaux, d'une remise dans le jardin et d'un bâtiment à usage de garage situé 28 bis, allée Edmond Flamand à Chatou, le 26 décembre 2017.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une réhabilitation complète, la mission de maîtrise d'œuvre étant confiée à la Société AGAPE ARCHITECTES et les travaux ont été réalisés par la Société TDS.

Les travaux ont été réceptionnés le 5 septembre 2019.

Le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2023 s'élève à 68 065 €.

L'Expert Judiciaire a tenu quatre réunions sur place et diverses malfaçons ont été relevées.

Le préjudice de la société GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION a été estimé à la somme de 206 597,17 €. La note de synthèse de l'Expert n'a pas été remise à ce jour.

Par ailleurs, certains travaux de réfection sont nécessaires et se heurtent à l'absence de déclaration d'achèvement des travaux imputable à la SARL TERRANOVA, titulaire du permis de construire, pour être engagés. Une mise en demeure restée infructueuse a été adressée à la SARL TERRANOVA par commissaire de justice en date du 27 novembre 2023. Une procédure judiciaire doit être introduite.

En parallèle, une demande de transfert partiel du permis de construire a été formée et rejetée par arrêté en date du 20 décembre 2022. Par la suite, la SCPI a introduit un recours amiable à l'encontre de cette décision, qui s'est avéré infructueux. Un recours contentieux a été introduit en date du 30 juin 2023, étant précisé qu'un avocat au soutien des intérêts de la commune, s'est constitué le 6 février 2024.

Un mémoire en défense devrait-être communiqué prochainement.

L'ensemble immobilier est débiteur d'une servitude de canalisation des eaux usées au profit du fonds voisin.

Les propriétaires du fonds voisin ont engagé des travaux de réhabilitation de leur maison et se sont aperçus que la servitude avait été sectionnée par la Société TDS durant les travaux de réhabilitation.

Les investigations menées courant mars et avril 2021 ont permis de confirmer cet état de fait et de découvrir que le réseau de canalisation n'avait jamais été raccordé au réseau public, ce qui expliquait les désordres récurrents invoqués par les copropriétaires.

Des travaux ont été menés pour remédier auxdits désordres. Par ordonnance en date du 12 décembre 2022, le Président du Tribunal Judiciaire de Versailles a fait droit à la demande d'expertise judiciaire.

Une première réunion d'expertise s'est tenue le 17 avril 2023. Les éléments sollicités par l'Expert ont été transmis et une nouvelle réunion d'expertise doit être fixée.

### Contentieux concernant l'actif situé à Yerres

La SCPI a acquis un ensemble immobilier situé 1, rue du Réveillon à Yerres, en date du 27 décembre 2019, dans la perspective d'une réhabilitation comprenant 9 logements et un local d'activité.

Un permis de construire, établi par la Société OPERA ARCHITECTES, a été délivré le 26 juillet 2019.

La réalisation des travaux a été confiée à la Société CRB, en qualité d'entrepreneur principal, pour un montant total de 1 485 000 € HT et une date prévisible d'achèvement au mois de novembre 2021 (16 mois).

La phase préparatoire du chantier a commencé le 1<sup>er</sup> juillet 2020 et les travaux ont débuté le 1<sup>er</sup> septembre 2020.

Des difficultés importantes (mauvaises exécutions, retards du chantier), ont conduit le Maître d'ouvrage à suspendre l'exécution des travaux, suspension notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 16 décembre 2021, afin de solliciter un avis sur les travaux en cours.

L'Expert amiable a conclu à l'incapacité des intervenants à l'acte de construction de mener ce projet de réhabilitation à bien.

Il a en conséquence été procédé à la résiliation des contrats de l'ensemble des intervenants.

Par ordonnance en date du 25 novembre 2022, le Président du Tribunal Judiciaire d'Evry saisi en référé a désigné un Expert Judiciaire.

Une première réunion a été convoquée le 13 janvier 2023 sur site.

Suite à cette réunion, l'Expert a sollicité la mise en cause de parties complémentaires.

Par ordonnance en date du 10 octobre 2023, le Président du Tribunal Judiciaire d'Evry a fait droit aux demandes d'extension de mission et une nouvelle réunion d'expertise doit être convoquée.

Parallèlement, la SCPI ainsi que l'ASL du GRAND PARIS ont été assignées le 5 décembre 2022 par la Société KAIROS, étant intervenue au titre de la maîtrise d'œuvre dans le cadre du présent chantier. Par cette assignation au fond, le maître d'œuvre formule les demandes de condamnations suivantes à l'encontre de la SCPI et de l'ASL du GRAND PARIS :

- le versement à la Société KAIROS de la somme de 2 782,40 € outre les intérêts de droit à compter de la mise en demeure du 27 janvier 2022 et ce avec capitalisation des intérêts (cela étant relatif à la note d'honoraires du maître d'œuvre, du mois de décembre 2021) ;
- la condamnation au paiement de la somme de 1 408,36 € à titre d'indemnité de résiliation ;
- la condamnation au paiement de 6 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi ;
- la condamnation au paiement de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- la condamnation aux entiers dépens.

Une demande de sursis à statuer a été régularisée.

Cette affaire revenait le 22 janvier 2024 pour mise en état, et la SCPI demeure dans l'attente de la prochaine date de mise en état.

### Provision pour gros entretien

Selon le nouveau 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 100 231 €.

# PRÉSENTATION DES COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

## Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de l'exercice 2023 s'élève à 11 581 €.  
L'exercice 2023 fait apparaître une perte de 26 662 €.

## Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le déficit comptable 2023 de 26 662 € au report à nouveau, portant ce résultat à un total négatif de 600 529 € :

<b>PERTE DE L'ANNÉE 2023</b>	<b>-26 662 €</b>
Résultat à affecter au 31/12/2023	-26 662 €
Poste « report à nouveau »	-573 867 €
<b>AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU</b>	<b>-600 529 €</b>

## Information fiscale

Le souscripteur pourra imputer le déficit foncier distribué par la SCPI sur ses propres revenus fonciers, l'excédent éventuel étant imputable sur son revenu global dans la limite de 10 700 € conformément aux règles fiscales en vigueur à la date de la présente note d'information.

La fraction des déficits fonciers qui ne peut être imputée sur le revenu global s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

## Placement de la trésorerie

Afin de maximiser la rentabilité du fonds en préservant la sécurité et la liquidité des actifs de la Société Civile de Placement Immobilier (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 BNP Paribas Real Estate Valuation France en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 20 671 000 €. Cette valeur tient compte des travaux à réaliser.

**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	M <sup>2</sup> HAB	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE BNP 2023 HD
CARRIÈRES SUR SEINE	10, rue Louis Leroux	325	870 400 €	852 902 €	1 723 302 €	1 520 000 €
CHATOU	28, allée Edmond Flamand	439	1 433 600 €	1 231 854 €	2 665 454 €	2 516 000 €
GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carrière	265	561 888 €	685 883 €	1 247 771 €	1 180 000 €
HOUILLES	63, rue de l'Égalité	100	204 800 €	320 032 €	524 832 €	495 000 €
LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	276	899 072 €	728 376 €	1 627 448 €	1 610 000 €
LE PERREUX-SUR-MARNE	118, rue du 8 Mai 1945	289	730 320 €	735 080 €	1 465 400 €	1 640 000 €
LILLE	398bis, rue Léon Gambetta	592	1 470 414 €	1 348 845 €	2 819 259 €	2 750 000 €
MONTREUIL	3, rue Messiers	265	409 600 €	1 087 908 €	1 497 508 €	1 470 000 €
PARIS	34, avenue Reille	241	1 289 485 €	1 196 457 €	2 485 942 €	2 620 000 €
SARTROUVILLE	49, rue Montoir	416	921 600 €	894 670 €	1 816 270 €	1 740 000 €
YERRES	1, rue du Reveillon	721	1 097 728 €	2 277 966 €	3 375 694 €	3 130 000 €
TOTAUX		3 929	9 888 907 €	11 359 973 €	21 248 880 €	20 671 000 €

## Valeur comptable, valeurs de réalisation et de reconstitution

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

La valeur de réalisation 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 (article 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 (article 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	13 614 059 €	810,75 €
Valeur de réalisation	13 036 178 €	776,33 €
Valeur de reconstitution	15 836 500 €	943,10 €

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2019		2020		2021		2022		2023	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	16 792	-	16 792	-	16 792	-	16 792	-	16 792	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	25,54 €	99,3%	37,09 €	92,1%	37,54 €	92,3%	35,67 €	98,6%	35,95 €	90,2%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	-	-	-	-	0,41 €	1,0%
Produits divers	0,17 €	0,7%	3,16 €	7,9%	3,13 €	7,7%	0,50 €	1,4%	3,50 €	8,8%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>25,71 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>40,25 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>40,67 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>36,17 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>39,86 €</b>	<b>100,0%</b>
<b>CHARGES</b>										
Charges immobilières	13,38 €	52,0%	13,55 €	34,0%	27,65 €	68,0%	16,45 €	45,5%	20,23 €	50,7%
Autres frais de gestion	13,11 €	51,0%	9,90 €	25,0%	12,59 €	31,0%	17,68 €	48,9%	21,22 €	53,2%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>26,49 €</b>	<b>103,0%</b>	<b>23,45 €</b>	<b>58,3%</b>	<b>40,24 €</b>	<b>98,9%</b>	<b>34,12 €</b>	<b>94,3%</b>	<b>41,45 €</b>	<b>104,0%</b>
Amortissements nets <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>26,49 €</b>	<b>103,0%</b>	<b>23,45 €</b>	<b>58,3%</b>	<b>40,24 €</b>	<b>98,9%</b>	<b>34,12 €</b>	<b>94,3%</b>	<b>41,45 €</b>	<b>104,0%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-0,78 €</b>	<b>-</b>	<b>16,80 €</b>	<b>-</b>	<b>0,43 €</b>	<b>-</b>	<b>2,05 €</b>	<b>-</b>	<b>-1,59 €</b>	<b>-</b>
Variation report à nouveau	5,19 €	-	-0,78 €	-	16,80 €	-	2,05 €	-	-1,59 €	-
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 <sup>(1)</sup>	PRIX DE SORTIE <sup>(2)</sup>	RENTABILITÉ BRUTE <sup>(3)</sup>		RENTABILITÉ NETTE <sup>(4)</sup>	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2019	1 000 €	813,57 €	2,33%	2,86%	-	-
2020	1 000 €	801,59 €	3,43%	4,28%	-	-
2021	1 000 €	797,82 €	3,33%	4,17%	-	-
2022	1 000 €	798,08 €	3,12%	4,17%	-	-
2023	1 000 €	776,33 €	3,06%	3,94%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](http://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 comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils s'élèvent pour l'exercice 2032 à 62 272€ 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 3 000 €.

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.

# 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 m<sup>2</sup> 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. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins, Inter Gestion REIM prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, 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 « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la Société de gestion.

## 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
<b>Immobilisations locatives</b>				
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	17 873 187 €	17 541 000 €	17 873 187 €	17 830 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Habitations en cours de réhabilitation	3 375 694 €	3 130 000 €	3 375 694 €	3 180 000 €
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	(100 230) €	(100 230) €	(91 474) €	(91 474) €
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	4 373 €	4 373 €	4 373 €	4 373 €
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>21 153 024 €</b>	<b>20 575 143 €</b>	<b>21 161 780 €</b>	<b>20 922 899 €</b>
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	-	-	-	-
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
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	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	222 344 €	222 344 €	143 038 €	143 038 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(68 065) €	(68 065) €	(37 858) €	(37 858) €
Autres créances	12 726 €	12 726 €	6 780 €	6 780 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	306 000 €	306 000 €	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	154 579 €	154 579 €	463 313 €	463 313 €
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>627 583 €</b>	<b>627 583 €</b>	<b>575 273 €</b>	<b>575 273 €</b>
Provisions pour risques et charges	39 920 €	39 920 €	6 770 €	6 770 €
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 003 559 €	8 003 559 €	8 003 542 €	8 003 542 €
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Cautions locataires	54 652 €	54 652 €	52 401 €	52 401 €
Dettes fournisseurs	70 293 €	70 293 €	48 069 €	48 069 €
<b>Dettes diverses</b>				
Dettes fiscales	-	-	9 655 €	9 655 €
Autres dettes	20 108	20 108	12 390 €	12 390 €
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>8 188 533 €</b>	<b>8 188 533 €</b>	<b>8 132 828 €</b>	<b>8 132 828 €</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	21 985 €	21 985 €	35 985 €	35 985 €
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	<b>21 985 €</b>	<b>21 985 €</b>	<b>35 985 €</b>	<b>35 985 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>	<b>13 614 059 €</b>	<b>-</b>	<b>13 640 209 €</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>	<b>-</b>	<b>13 036 178 €</b>	<b>-</b>	<b>13 401 328 €</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	<b>13 769 440 €</b>	-	-	<b>13 769 440 €</b>
Capital social de constitution	762 600 €	-	-	762 600 €
Capital social de constitution	13 006 840 €	-	-	13 006 840 €
<b>Primes d'émission</b>	<b>444 636 €</b>	-	<b>512 €</b>	<b>445 148 €</b>
Primes d'émission	2 966 760 €	-	-	2 966 760 €
Prélèvements sur primes d'émission	(2 522 124) €	-	512 €	(2 521 612) €
<b>Écart de réévaluation</b>	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>(608 227) €</b>	<b>34 359 €</b>	-	<b>(573 867) €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>34 359 €</b>	<b>(34 359) €</b>	<b>(26 662) €</b>	<b>(26 662) €</b>
<b>Acomptes sur distribution</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>13 640 209 €</b>	-	<b>(26 150) €</b>	<b>13 614 059 €</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Loyers	513 101 €	523 119 €
Charges facturées	86 910 €	67 922 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	3 715 €	7 943 €
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>603 725 €</b>	<b>598 984 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	86 910 €	67 922 €
Travaux de gros entretien	-	6 545 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	33 142 €	19 808 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	12 471 €	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	207 142 €	181 896 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>339 664 €</b>	<b>276 171 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>264 061 €</b>	<b>322 813 €</b>
Produits annexes	-	-
Produits divers	5 793 €	(916) €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	6 770 €	5 100 €
Transferts de charges d'exploitation	8 283 €	4 161 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	37 858 €	-
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>58 704 €</b>	<b>8 345 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	62 272 €	64 467 €
Charges d'exploitation de la société	60 092 €	69 768 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	14 000 €	28 429 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	68 065 €	22 136 €
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>204 429 €</b>	<b>184 800 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>(145 724) €</b>	<b>(176 455) €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	6 922 €	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	<b>6 922 €</b>	<b>-</b>
Charges d'intérêts des emprunts	112 000 €	112 000 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	<b>112 000 €</b>	<b>112 000 €</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>(105 078) €</b>	<b>(112 000) €</b>
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	39 920 €	-
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	<b>39 920 €</b>	<b>-</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>(39 920) €</b>	<b>-</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)</b>	<b>(26 662) €</b>	<b>34 359 €</b>

# Annexes financières





## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2023 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sauf adoption prévues du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

### 2. Dérogations

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

### 3. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Selon le nouveau 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 100 230 €.

### 4. 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.

### 5. 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'amortissement est imputé sur la prime d'émission. L'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

### 6. 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, une dépréciation de 68 065 € a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

### 7. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Evaluation France 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 publiée 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 : 20 671 000 €.

### 8. Autres informations

Pour rappel, en 2015 a eu lieu l'acquisition de parts sociales de 5 SCI dont chacune est propriétaire d'un lot de copropriété dans l'opération de Paris 14<sup>e</sup>, 34, avenue Reille et pour une seconde partie, à l'acquisition de 3 emplacements de parking dans cette même opération de Paris 14<sup>e</sup>.

Le capital social de chaque SCI est divisé en 100 000 parts sociales d'un centime d'euro (0,01 €) qui sont attribuées à la SCPI en sa qualité d'associée unique suite à l'acquisition de la part détenue par Inter Gestion REIM en date du 1<sup>er</sup> décembre 2017.

Étant donné que les 5 SCI ont la pleine propriété des lots de copropriété et que Grand Paris Pierre Capitalisation exerce un contrôle exclusif des SCI, les immobilisations inscrites au bilan des SCI ont été globalement imputées au poste des immobilisations du bilan de Grand Paris Pierre Capitalisation.

Les charges des SCI ont été également intégrées dans les charges de la SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation.

### 9. Suretés

En garantie de l'emprunt de 8 M€ octroyé par le Crédit Foncier la société a consenti les engagements suivants :

- Hypothèques : 1<sup>er</sup> rang + 10% d'accessoire,
- Nantissement de la totalité des parts des cinq SCI : 1<sup>er</sup> rang.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>21 248 881 €</b>	-	-	<b>21 248 881 €</b>
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	17 873 187 €	-	-	17 873 187 €
Immobilisations en cours	3 375 694 €	-	-	3 375 694 €
<b>Immobilisations financières</b>	<b>4 373 €</b>	-	-	<b>4 373 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>21 253 254 €</b>	-	-	<b>21 253 254 €</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022	MOUVEMENTS 2023	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023
2015	PARIS 14 <sup>ÈME</sup>	Rue Reille (5 lots)	1 274 485 €	1 196 457 €	2 470 942 €	-	2 470 942 €
2015	PARIS 14 <sup>ÈME</sup>	Rue Reille (Parkings)	15 000 €	-	15 000 €	-	15 000 €
2016	LE PERREUX-SUR-MARNE	118 av. du 8 mai 1945	730 320 €	735 080 €	1 465 400 €	-	1 465 400 €
2016	LE PERREUX-SUR-MARNE	2 allée des Ormes	899 072 €	728 376 €	1 627 448 €	-	1 627 448 €
2016	LILLE	400 rue Léon Gambetta	1 470 414 €	1 466 062 €	2 936 476 €	-	2 936 476 €
2016	GOURNAY-SUR-MARNE	14 rue Eugène Carrière	561 888 €	685 883 €	1 247 771 €	-	1 247 771 €
2016	SARTROUVILLE	49 rue du Montoir	921 600 €	894 670 €	1 816 270 €	-	1 816 270 €
2017	CARRIÈRES-SUR-SEINE	10 rue Louis Leroux	870 400 €	852 902 €	1 723 302 €	-	1 723 302 €
2017	MONTREUIL	3 rue des Messiers	409 600 €	1 087 908 €	1 497 508 €	-	1 497 508 €
2017	HOUILLES	63 rue de l'Egalité	204 800 €	320 032 €	524 832 €	-	524 832 €
2017	CHATOU	28 allée Edmond Flamand	1 433 600 €	1 114 637 €	2 548 237 €	-	2 548 237 €
<b>TOTAL DES IMMEUBLES RÉCEPTIONNÉS</b>			<b>8 791 179 €</b>	<b>9 082 007 €</b>	<b>17 873 187 €</b>	-	<b>17 873 187 €</b>
2019	YERRES	1 rue Réveillon	1 097 728 €	2 277 966 €	3 375 694 €	-	3 375 694 €
<b>TOTAL DES IMMEUBLES EN COURS DE RÉHABILITATION</b>			<b>1 097 728 €</b>	<b>2 277 966 €</b>	<b>3 375 694 €</b>	-	<b>3 375 694 €</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			<b>9 888 907 €</b>	<b>11 359 973 €</b>	<b>21 248 881 €</b>	-	<b>21 248 881 €</b>

### Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2022	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	16 736 200 €	-	16 736 200 €
Emprunts	8 000 000 €	-	8 000 000 €
Valeurs immobilisées	(21 253 254) €	-	(21 253 254) €
Prélèvements sur prime d'émission	(2 522 124) €	512 €	(2 521 612) €
RAN débiteur	(608 227) €	34 359 €	(573 867) €
<b>MONTANT RESTANT À INVESTIR</b>	<b>352 596 €</b>	<b>34 871 €</b>	<b>387 467 €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2023	31/12/2022	VARIATION
<b>Capitaux fixes</b>			
Ressources durables	21 757 768 €	21 741 996 €	15 772 €
Actif immobilisé	21 253 254 €	21 253 254 €	-
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>504 515 €</b>	<b>488 742 €</b>	<b>15 773 €</b>
<b>Capitaux circulants</b>			
Clients	256 955 €	105 180 €	151 775 €
Autres créances	34 711 €	42 765 €	(8 054) €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>291 666 €</b>	<b>147 944 €</b>	<b>143 722 €</b>
Fournisseurs	70 293 €	48 069 €	22 224 €
Autres dettes	177 437 €	74 446 €	102 991 €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>247 731 €</b>	<b>122 515 €</b>	<b>125 216 €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>43 936 €</b>	<b>25 429 €</b>	<b>18 507 €</b>
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>460 579 €</b>	<b>463 313 €</b>	<b>(2 734) €</b>

## État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	6 235 €	-	-	6 235 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>6 235 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 235 €</b>
Provisions pour gros entretien	91 474 €	12 471 €	3 715 €	100 230 €
Provisions pour risques et charges	6 770 €	39 920 €	6 770 €	39 920 €
<b>PROVISIONS RÈGLEMENTÉES</b>	<b>98 244 €</b>	<b>52 391 €</b>	<b>10 485 €</b>	<b>140 150 €</b>
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	37 858 €	68 065 €	37 858 €	68 065 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>37 858 €</b>	<b>68 065 €</b>	<b>37 858 €</b>	<b>68 065 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS &amp; PROVISIONS</b>	<b>142 338 €</b>	<b>120 457 €</b>	<b>48 344 €</b>	<b>214 451 €</b>

## 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	47 500 €	-	(43 785) €	-	3 715 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	26 667 €	-	26 897 €	-	-	53 564 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	17 307 €	-	9 360 €	-	-	26 667 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	20 000 €	-	-	20 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>91 474 €</b>		<b>12 471 €</b>		<b>3 715 €</b>	<b>100 230 €</b>



# Rapports du Commissaire aux comptes

---

Exercice clos le 31 décembre 2023





# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale,

## 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 CAPITALISATION 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<sup>er</sup> 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 le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont 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 consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues par l'expert immobilier indépendant pour déterminer les valeurs actuelles.

## 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.

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.

## Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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.

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 œuvre 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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, le 22 avril 2024,

**Le commissaire aux comptes**  
**GBA Audit & Finance**  
**Xavier LECARON**

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

À l'assemblée générale,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre 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

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

### Avec la société Inter Gestion REIM

#### Commission de gestion

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM pour l'administration de la société et la gestion de son patrimoine, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et les produits financiers nets.

Le taux de rémunération est fixé à 12% TTC de la base ci-dessus.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2023, un montant de 62 272 euros.

#### Commission d'acquisition d'actifs

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission d'acquisition d'actifs immobiliers assise sur le prix d'acquisition tous frais inclus.

Le taux de commission est de 2,40% TTC de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2023.

#### Honoraires de suivi de la réalisation des travaux

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM des honoraires relatifs à des prestations de suivi de la réalisation des travaux assise sur le montant TTC des dépenses affectées à la réalisation des travaux.

Le taux de commission est de 4.20% TTC de la base ci-dessus.

Aucun honoraire n'a été versé à ce titre en 2023.

#### Commission de cession d'actifs

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de cession d'actifs, assise sur le prix de vente net.

Le taux de rémunération est fixé à 6,00% TTC de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2023.

### Avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage

#### Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Votre société verse à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Aucun honoraire n'a été versé à ce titre en 2023.

Paris, le 22 avril 2024,

**Le commissaire aux comptes**  
**GBA Audit & Finance**  
**Xavier LECARON**



# Rapport du conseil de surveillance

---

Assemblée générale 2024





Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023. Au cours de notre réunion qui s'est tenue le 28 mars 2024, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine ainsi que les projets de résolutions qui nous ont été soumis. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant être nécessaires en répondant à toutes nos questions.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2023, le capital de GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION se répartit en 16 792 parts détenues par 421 associés pour un montant de 13 769 440 € (hors prime d'émission). Toutefois le montant des capitaux apportés à la SCPI par l'ensemble des associés s'élève à cette même date à 16 736 200 € (prime d'émission incluse).

Au 31 décembre 2023, la capitalisation s'élève à 16 736 000 € sur la base du dernier prix de souscription.

Au 31 décembre 2023, une demande de cession de parts est inscrite sur les registres de la société.

Patrimoine

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de la SCPI est constitué de 11 immeubles.

VILLE	ADRESSE	DÉPARTEMENT
CARRIÈRES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	78
CHATOU	28, allée Edmond Flamand	78
GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carrière	93
HOUILLES	63, rue de l'Egalité	78
LE PERREUX-SUR-MARNE	118, av. du 8 mai 1945	94
LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	94
LILLE	398bis-400, rue Léon Gambetta	59
MONTREUIL	3, rue des Messiers	93
PARIS 14 <sup>ÈME</sup>	34, avenue de Reille	75
SARTROUVILLE	49, rue du Montoir	78
YERRES	1, rue Réveillon	91

Au 31 décembre 2023, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE EVALUATION FRANCE en "prix de vente immeuble rénové" s'est élevée à 20 671 000 € hors droits.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION au 31 décembre 2023 et applicables tout au long de l'année 2024 :

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	13 614 059 €	810,75 €
Valeur de réalisation	13 036 178 €	776,33 €
Valeur de reconstitution	15 836 500 €	943,10 €

Compte et résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se caractérise par une perte comptable de 26 662 €.

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2023 ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent au rapport du Commissaire aux comptes, lequel n'a pas suscité de notre part de remarques particulières et dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance.

Projets de résolutions

Les projets de résolutions à caractère ordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale ordinaire n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur intégralité. Votre conseil de surveillance attire votre attention sur le fait que l'assemblée générale d'une SCPI représente un moment fort et une importante caractéristique de cette forme d'épargne collective. C'est pourquoi, nous vous remercions de "remplir votre devoir d'associé" en participant personnellement à votre assemblée générale ou, si vous ne pouvez être présent, en votant via le vote électronique ou en renvoyant le formulaire de vote par correspondance ou par procuration.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé de rédiger lors de notre séance de conseil de surveillance en date du 28 mars 2024 et a été approuvé à l'unanimité.

Nous vous remercions, Mesdames et Messieurs, de votre attention et de la confiance accordée à votre conseil.

Fait à Paris le 28/03/2024,  
Le président du conseil de surveillance

# 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 la perte de 26 662 € soit affectée au poste de report à nouveau d'un total négatif de 600 529 €.

PERTE DE L'ANNÉE 2023	-26 662 €
Résultat à affecter au 31/12/2023	-26 662 €
Poste « report à nouveau »	-573 867 €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	-600 529 €

### 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	13 614 059 €	810,75 €
Valeur de réalisation	13 036 178 €	776,33 €
Valeur de reconstitution	15 836 500 €	943,10 €

### Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024 à 3 000 €. 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 1 325 € 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.

# 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](http://www.inter-gestion.com)