



SCPI  
DÉFICIT  
FONCIER

GRAND PARIS PIERRE

# Rapport Annuel

2024



# Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Panorama
- 7** | Chiffres clés
- 8** | Rapport de la Société de gestion
- 20** | Les comptes au 31 décembre 2024
- 24** | Annexes financières
- 28** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 34** | Rapport du conseil de surveillance
- 38** | Projets de résolutions



# Informations



5

## Caractéristiques

### SCPI Grand Paris Pierre

Société civile de placement immobilier fermée à la collecte  
38 Avenue de l'Opéra - 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 : 38 Avenue de l'Opéra - 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 Émilien Rodriguez

## Organes de contrôle

### Commissaires aux comptes

**Titulaire :** FORVIS MAZARS SA, domiciliée : Tour Exaltis - 61, rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex, représentée par Monsieur Gilles Magnan et 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 le 31 décembre 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 2024



Le marché immobilier résidentiel a atteint son point bas estimé à environ 750 000 ventes pour l'ensemble de l'année 2024 contre 935 000 en 2023, soit une chute de 36%, rapportées aux 1,17 millions de transactions enregistrées en 2021. <sup>(1)</sup>

Selon Notaires de France, les prix des logements anciens ont continué de baisser sur l'année 2024 de - 3,9% en moyenne nationale – appartements et maisons – toujours avec des disparités régionales et locales importantes.

Compte tenu de l'instabilité politique et économique, et des taux d'intérêt encore trop élevés, les perspectives pour 2025 restent encore incertaines sur la stabilisation des prix.

Plusieurs SCPI fiscales résidentielles, arrivées au terme des engagements fiscaux de conservation de leur patrimoine, sont entrées en phase d'arbitrage. La Société de gestion, prenant en compte les spécificités des marchés immobiliers à l'échelon local et également la composition et la taille des immeubles, privilégie principalement la liquidation des actifs immobiliers en lots de copropriété.



**Gilbert Rodriguez**  
Président Directeur Général

# Chiffres clés



**14,63 M€**



Capital<sup>(1)</sup>

**1960 m<sup>2</sup>**



Répartis sur **7** immeubles<sup>(1)</sup>

**340**



Associés de la SCPI<sup>(1)</sup>

**798,76 €**



Valeur de réalisation<sup>(1)</sup>

**11 €**



Dividendes distribués par part

# Rapport de la Société de gestion



## Développement de la société

## Évolution du capital

Au 31 décembre 2024, 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
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
<b>2024</b>	<b>12 360 393 €</b>	<b>15 129</b>	<b>340</b>

## **Marché des parts**

Au 31 décembre 2024, aucun 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.

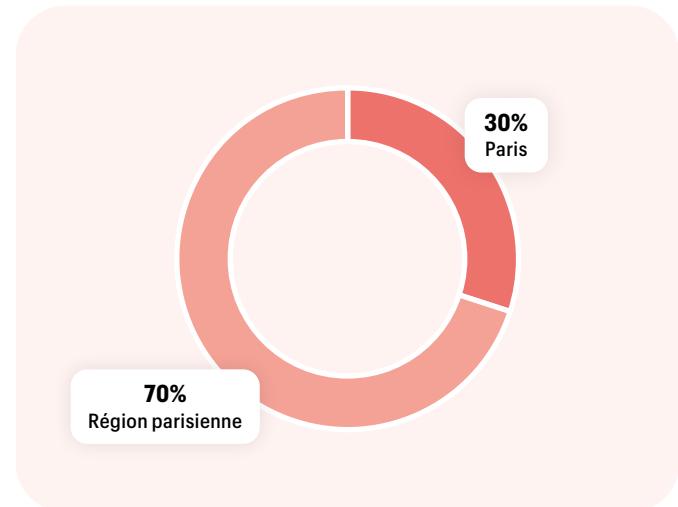
ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	NOMBRE D'ORDRES DE VENTE INSCRITS SUR LE REGISTRE AU 31/12	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA DEMANDE DE CESSION	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DÉLAI D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE HORS PROROGATION (EN MOIS)	PRIX DE CESSION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS RÉALISÉES (EN €)
2020	Néant	1	15	-	12	849 €	-
2021	Néant	2	10 / 3	-	12	862 € / 8 000 €	-
2022	Néant	-	-	-	-	-	-
2023	Néant	1	100	-	12	600 €	-
<b>2024</b>	<b>NÉANT</b>	-	-	-	-	-	-

# Patrimoine immobilier

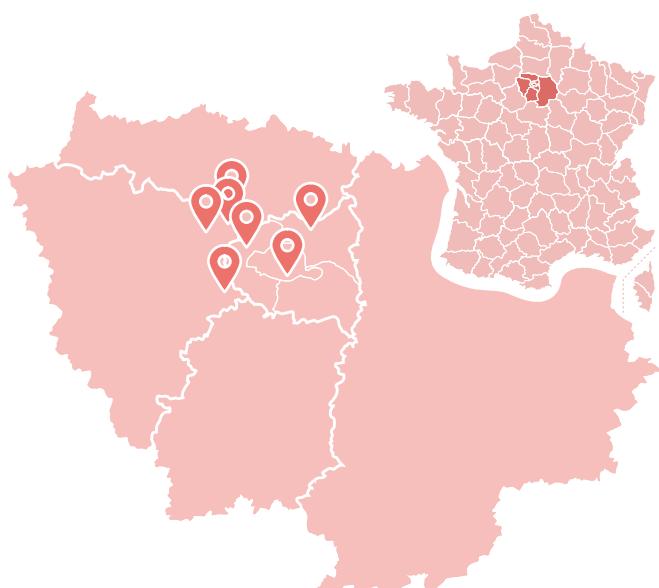
## Immeubles

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 Galliéni	78

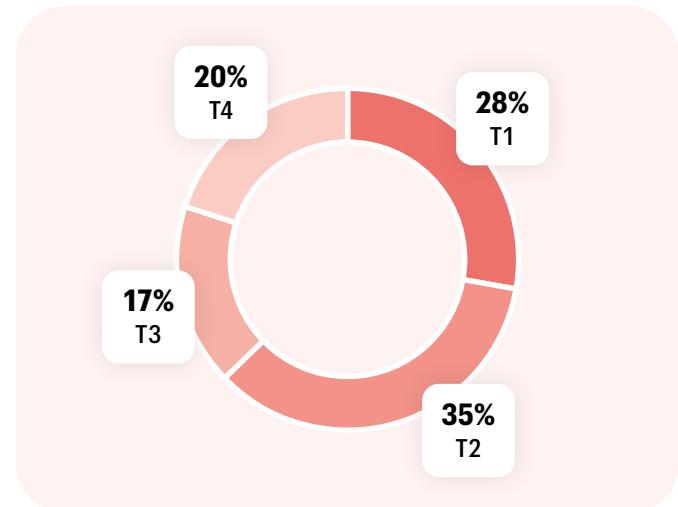
## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale



## Répartition géographique du patrimoine



## Répartition du patrimoine par typologie de lots



# Politique de gestion et gestion locative

## Recettes locatives

Au cours de l'année 2024, la SCPI a appelé 439 547 € au titre des loyers contre 424 290 € en 2023.

## Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI devra reverser la somme de 32 131 € à l'administrateur de biens au titre de l'exercice 2024 répartie comme suit :

- 26 625 €\* au titre des honoraires de gestion locative
- 5 506 € au titre des honoraires de location et d'états des lieux

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

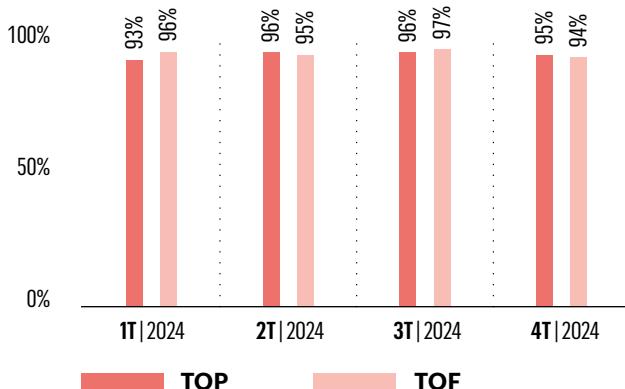
## Les indicateurs de performance

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

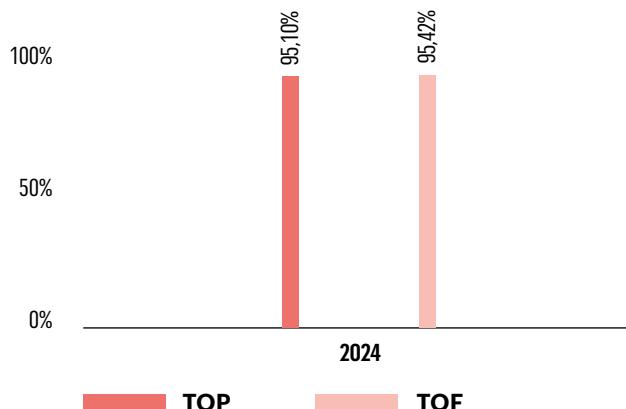
Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers 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)



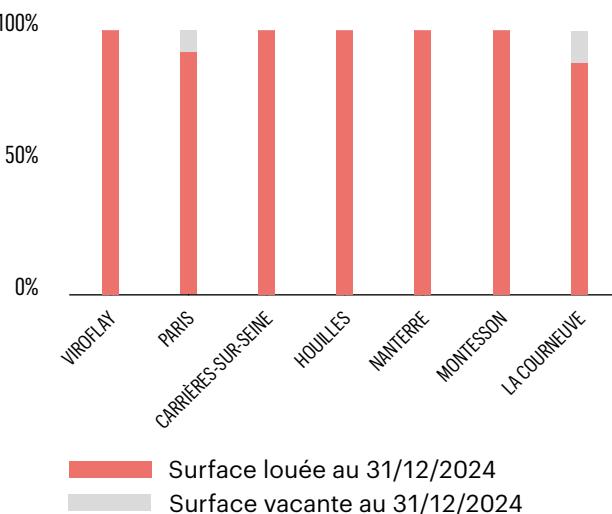
## Taux d'occupation physique et financier annuels



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 2024 :



Surface louée au 31/12/2024  
Surface vacante au 31/12/2024

## Contentieux en cours

### Contentieux locatifs

La provision de 23 475 € comptabilisée au 31 décembre 2023 a été ajustée. Les créances de plus de 6 mois ont fait l'objet de dépréciations selon la règle comptable suivante :

- Créances datant de six mois à un an : provision de 25%,
- Créances datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,
- Créances de plus de 2 ans : provision de 100%.

La provision à la clôture de l'exercice 2024 s'élève à 22 681 €

Une analyse plus fine peut-être réalisée au cas par cas selon les locataires.

La reprise passée à la clôture de l'exercice 2024 s'élève à 614,38 €.

### 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 m<sup>2</sup>. 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 a été plaidée le 21 novembre 2024. Par jugement du 14 février 2025, le TJ de Paris :

- Déboute la SCPI GRAND PARIS PIERRE de l'intégralité de ses demandes ;

- Condamne la SCPI GRAND PARIS PIERRE à payer à la société M-CUBE ARCHITECTURE et son assureur la MAF la somme de 2 500 € au titre des frais irrépétibles ;
- Condamne la SCPI GRAND PARIS PIERRE aux dépens incluant les frais de référé et d'expertise judiciaire ;
- Rappelle que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Le jugement a été signifié à la SCPI le 17 mars 2025. Cette dernière dispose d'un délai d'un mois pour interjeter appel de cette décision.

L'impact comptable au 31 décembre 2024: 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 METROPOLE 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 METROPOLE, 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 toujours en cours. En parallèle, le 14 février 2025, la société ALBINGIA a assigné au fond devant le Tribunal judiciaire de Paris la SCPI GRAND PARIS PIERRE, la SNC COGEDIM PARIS METROPOLE, la SAS TDS, MMA IARD, MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES, AGAPE ARCHITECTES ASSOCIES et la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS – MAF aux fins de :

- Recevoir la société ALBINGIA en ses demandes et l'y déclarer bien-fondé ;
- Dire que la présence procédure a pour objet d'interrompre tout délai de prescription ;
- Donner acte à la société ALBINGIA de ce qu'elle saisira le Juge de la mise en état du Tribunal judiciaire de céans d'un incident aux fins de surseoir à statuer dans l'attente du rapport d'expertise de Monsieur Niels Bonnal ;

- Condamner in solidum les défendeurs ci-dessus désignés à relever et garantir indemne la société ALBINGIA de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre et à lui rembourser toute somme qu'elle a versé ou qu'elle pourrait être amenée à verser amiablement ou judiciairement à l'ASL GRAND PARIS, ou à toutes autres parties, avec intérêts légaux et capitalisation à la date de versement ;
- Condamner in solidum les mêmes défendeurs ci-dessus désignés et leurs assureurs au paiement d'une somme de 15 000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

La première audience de mise en état est fixée le 28 avril 2025.

L'impact comptable au 31 décembre 2024: néant

**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 débute 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. Par ordonnance du 7 novembre 2024, le TJ de Paris a désigné

Maître Pascal HOTTE comme le nouvel administrateur judiciaire de la SCPI pour une durée de 24 mois dans le cadre de l'instance pendante.

L'affaire est fixée pour plaidoiries le 1<sup>er</sup> avril 2025 devant la Cour d'Appel de Paris.

La provision pour risques et charges au titre de l'exercice 2024 s'élève à 32 625 €.

**Contentieux entre Inter Gestion REIM et la SCPI - Action en inopposabilité des résolutions non agréées adoptées lors de l'AGM du 22/06/2022, de l'AGE du 20/07/2022 et de 22/06/2022, de l'AGE du 20/07/2022 et de l'AGM du 28/06/2023**

Par actes du 7 et du 13 avril 2023, Inter Gestion REIM a assigné la SCPI devant le TJ de Paris 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 13ème 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 10 000,00 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- la condamner aux dépens.

Par actes des 14 et 15 novembre 2023, Inter Gestion REIM a assigné la SCPI devant le TJ de Paris aux fins de :

- déclarer inopposable à son égard la 14ème 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<sup>ème</sup> 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.

Lors de l'audience du 18 mars 2024, le TJ de Paris a prononcé la jonction des instances 23/05639 (AGM du 22/06/2022 et AGE du 20/07/2022) et 23/14958 (AGM du 28/06/2023). Par ordonnance du 7 novembre 2024, le TJ de Paris a désigné Maître Pascal Hotte comme le nouvel administrateur judiciaire de la SCPI pour une durée de 24 mois dans le cadre de l'instance pendante.

La procédure de mise en état est en cours.

L'impact comptable au 31 décembre 2024: néant

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

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 à la clôture de l'exercice 2024 s'élève à 27 500 €.

# Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité

## Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de la SCPI de l'exercice 2024 s'élève à 187 485 €, soit 12,39 € par part.

L'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice comptable de 175 772 €.

## Distribution au titre de l'exercice 2024

La Société de gestion procédera au versement des dividendes à hauteur de 11 € par part en juillet 2025 après approbation des comptes.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024	DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024 PAR PART
--	---

166 419 € 11 €

## Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2024	175 772 €
Poste « report à nouveau »	21 719 €
Bénéfice à affecter au 31/12/2024	197 491 €
Dividendes 2024 (règlement après approbation des comptes en juillet 2025)	166 419 €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	31 072 €

## Placement de la trésorerie

DATE	MONTANT PLACÉ	ÉTABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	STATUT	INTÉRêTS
16/05/2023	508 000 €	BNP	12	3,59%	16/05/2024	Fermé	18 237 €
09/12/2024	550 000 €	BNP	6	2,71%	09/06/2025	Ouvert	7 453 €

# Prix des parts

## Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2024, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BPCE Expertises Immobilières en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 11 580 000 € 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 comparables 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 où 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 R214-157-1 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	IMMEUBLE	M <sup>2</sup> HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/2024
NANTERRE	5 et 7, rue Docteur Foucault	415	1 050 000 €	1 880 379 €	2 930 379 €	2 550 000 €
VIROFLAY	3, rue du Général Galliéni	307	892 000 €	880 318 €	1 772 318 €	1 890 000 €
PARIS 14	34, avenue Reille	324	1 920 000 €	1 310 720 €	3 230 720 €	3 380 000 €
HOUILLES	59, avenue de la République	205	435 000 €	488 762 €	923 762 €	1 000 000 €
LA COURNEUVE	13, rue des Francs Tireurs	567	893 184 €	1 592 763 €	2 485 947 €	2 030 000 €
MONTESSEN	24, avenue Paul Doumer	62	140 000 €	150 000 €	290 000 €	280 000 €
CARRIÈRES-SUR-SEINE	48, route de Chatou	81	210 000 €	210 000 €	420 000 €	450 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 960</b>	<b>5 540 184 €</b>	<b>6 512 941 €</b>	<b>12 053 125 €</b>	<b>11 580 000 €</b>

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

La valeur de réalisation au 31/12/2024 s'élève à 798,76 € par part. 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 2024	PAR PART
Valeur comptable	12 557 628 €	830,04 €
Valeur de réalisation	12 084 502 €	798,76 €
Valeur de reconstitution	14 680 394 €	970,35 €

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2020		2021		2022		2023		2024	
	TOTAL	%								
NOMBRE DE PARTS	15 129	-	15 129	-	15 129	-	15 129	-	15 129	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	26,00 €	94%	28,29 €	88%	25,56 €	87%	29,06 €	99%	30,65 €	87%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	0,76 €	-	0,57 €	2%
Produits divers	1,72 €	6%	3,91 €	12%	3,68 €	13%	3,27 €	11%	3,89 €	11%
<b>TOTAL REVENUS (A)</b>	<b>27,72 €</b>	<b>100%</b>	<b>32,20 €</b>	<b>100%</b>	<b>29,25 €</b>	<b>100%</b>	<b>33,09 €</b>	<b>111%</b>	<b>35,11 €</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
Charges immobilières	8,36 €	30%	13,36 €	41%	11,78 €	40%	12,72 €	43%	14,06 €	40%
Autres frais de gestion	7,66 €	28%	7,91 €	25%	10,70 €	37%	8,97 €	31%	9,43 €	27%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>16,02 €</b>	<b>58%</b>	<b>21,27 €</b>	<b>66%</b>	<b>22,48 €</b>	<b>77%</b>	<b>21,69 €</b>	<b>66%</b>	<b>23,49 €</b>	<b>67%</b>
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>								
<b>TOTAL CHARGES (B)</b>	<b>16,02 €</b>	<b>58%</b>	<b>21,27 €</b>	<b>66%</b>	<b>22,48 €</b>	<b>77%</b>	<b>21,69 €</b>	<b>66%</b>	<b>23,49 €</b>	<b>67%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT (A-B)</b>	<b>11,70 €</b>		<b>10,93 €</b>		<b>6,77 €</b>		<b>11,41 €</b>		<b>11,62 €</b>	
Variation report à nouveau	13,67 €	-	11,70 €	-	1,03 €	-	1,44 €	-	2,05 €	-
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
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%	1,10%	1,29%
2024	1 000 €	798,76 €	2,91%	3,64%	1,10%	1,38%

(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 part 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

## 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 2025 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.

## 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 2024 à 46 501 € 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 2024 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 2025.

## Renouvellement des mandats des membres du Conseil de Surveillance

Les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. L'assemblée générale se prononcera sur le renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027, sauf à ce que soit adoptée en assemblée générale des associés la treizième résolution à caractère extraordinaire agréée par la Société de gestion prononçant la dissolution anticipée de la SCPI Grand Paris Pierre et la mise en liquidation de son patrimoine à compter du 31 juillet 2025. Dans ce cas, conformément à l'article 19.2 : Nomination du Conseil de surveillance des statuts de la SCPI, le conseil de surveillance en fonction à la veille de l'assemblée générale décidant de la dissolution conserve ses fonctions auprès du liquidateur jusqu'à complète dissolution de la SCPI. Étant ici rappelé que le maintien en fonction du conseil de surveillance en période de liquidation conventionnelle de la SCPI Grand Paris Pierre, et l'ensemble des modifications apportées à l'article 19 des statuts par la 17ème résolution adoptée lors de l'assemblée générale mixte de la SCPI Grand Paris Pierre en date du 28 juin 2023 font l'objet d'une action en inopposabilité à l'égard de la Société de gestion dans le cadre de l'instance pendante devant le Tribunal Judiciaire de Paris inscrite sous le Rôle Général N° RG 23/5639.

## Nomination du commissaire aux comptes (résolution agréée par la Société de gestion) ---

Le mandat du Commissaire aux comptes MAZARS expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

La Société de gestion a procédé à un appel d'offre auprès de : Bocquel Audit et Conseil, Experial Auditors et Nexia.

L'assemblée générale se prononcera sur la nomination du Commissaire aux comptes la société SEFICO AUDIT (nom commercial : SEFICO NEXIA) pour une durée de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

## Nomination du commissaire aux comptes (résolution non agréée par la Société de gestion) ---

Les membres du conseil de surveillance proposent de nommer en qualité de commissaire aux comptes le cabinet Escoffier.

Cette résolution vient annuler et remplacer la 9ème résolution agréée par la Société de gestion visant à nommer en qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI la société SEFICO AUDIT (nom commercial : SEFICO NEXIA) pour six exercices, sélectionnée dans les critères et le respect de la procédure d'appel d'offres dont la Société de gestion est légalement tenue.

En outre la résolution prévoit que le mandat du commissaire aux comptes se poursuivra jusqu'à la clôture de la procédure de liquidation, quelle que soit la durée de celle-ci, alors que le mandat du commissaire aux comptes est impérativement limité à six exercices par le Code de commerce (article L. 821-44).

## 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.

## 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 38 salariés, s'est élevé à la somme de 1 791 693 € sur l'exercice 2024. 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.

## Réglementation

### 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.

## 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 2024



# Comptes annuels

## État du patrimoine

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<strong>IMMobilisations locatives</strong>				
Droits réels (Usufruits, baux emphytéotiques, servitudes, etc.)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Habitations	12 053 125 €	11 580 000 €	12 053 125 €	12 405 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<strong>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</strong>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	(27 500) €	(27 500) €	(31 560) €	(31 560) €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<strong>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</strong>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<strong>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)</strong>	<strong>12 025 625 €</strong>	<strong>11 552 500 €</strong>	<strong>12 021 565 €</strong>	<strong>12 373 440 €</strong>
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	-	-	-	-
<strong>TOTAL DES IMMobilisations FINANCIÈRES (B)</strong>	<strong>-</strong>	<strong>-</strong>	<strong>-</strong>	<strong>-</strong>
<strong>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</strong>				
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	-	-	-	-
<strong>CRÉANCES</strong>				
Locataires et comptes rattachés	62 042 €	62 042 €	58 001 €	58 001 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(22 861) €	(22 861) €	(23 475) €	(23 475) €
Autres créances	185 627 €	185 627 €	182 136 €	182 136 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
<strong>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</strong>				
Valeurs mobilières de placement			508 000 €	508 000 €
Compte à Terme	551 802 €	551 802 €	-	-
Disponibilités	146 632 €	146 632 €	118 506 €	118 506 €
<strong>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</strong>	<strong>923 242 €</strong>	<strong>923 242 €</strong>	<strong>843 167 €</strong>	<strong>843 167 €</strong>
Provisions pour risques et charges	175 687 €	175 687 €	143 062 €	143 062 €
<strong>DETTEs FINANCIÈRES</strong>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	113 €	113 €
<strong>DETTEs D'EXPLOITATION</strong>				
Cautions locataires	33 278 €	33 278 €	37 938 €	37 938 €
Dettes fournisseurs	132 778 €	132 778 €	99 394 €	99 394 €
<strong>DETTEs DIVERSES</strong>				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	9 874 €	9 874 €	6 454 €	6 454 €
<strong>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</strong>	<strong>351 616 €</strong>	<strong>351 616 €</strong>	<strong>286 960 €</strong>	<strong>286 960 €</strong>
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	(39 623) €	(39 623) €	(29 498) €	(29 498) €
<strong>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</strong>	<strong>(39 623) €</strong>	<strong>(39 623) €</strong>	<strong>(29 498) €</strong>	<strong>(29 498) €</strong>
<strong>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</strong>	<strong>12 557 628 €</strong>	<strong>-</strong>	<strong>12 548 275 €</strong>	<strong>-</strong>
<strong>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</strong>	<strong>-</strong>	<strong>12 084 502 €</strong>	<strong>-</strong>	<strong>12 900 149 €</strong>

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAL</b>	<b>12 360 393 €</b>	-	-	<b>12 360 393 €</b>
Capital social de constitution	765 000 €	-	-	765 000 €
Capital souscrit	11 595 393 €	-	-	11 595 393 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>(477) €</b>	-	-	<b>(477) €</b>
Primes d'émission	2 179 350 €	-	-	2 179 350 €
Prélèvements sur primes d'émission	(2 179 827) €	-	-	(2 179 827) €
<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>15 569 €</b>	<b>6 150 €</b>	-	<b>21 719 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>172 569 €</b>	<b>(172 569) €</b>	<b>175 772 €</b>	<b>175 772 €</b>
<b>DISTRIBUTION</b>	<b>220 €</b>	<b>166 419 €</b>	-	<b>220 €</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>12 548 274 €</b>	-	<b>175 772 €</b>	<b>12 557 628 €</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Loyers	439 547 €	424 290 €
Charges facturées	20 100 €	14 858 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	4 060 €	540 €
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>463 707 €</b>	<b>439 688 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	14 014 €	11 320 €
Travaux de gros entretien	17 213 €	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	29 831 €	15 649 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	21 240 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	151 668 €	144 234 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>212 725 €</b>	<b>192 443 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>250 982 €</b>	<b>247 244 €</b>
Produits annexes	-	-
Produits divers	2 097 €	1 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	56 178 €	49 468 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	614 €	-
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>58 890 €</b>	<b>49 469 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	46 501 €	47 050 €
Charges d'exploitation de la société	63 571 €	58 476 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	829 €
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>110 071 €</b>	<b>106 354 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>(51 182) €</b>	<b>(56 886) €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	-	11 492 €
Autres produits financiers <sup>(1)</sup>	8 597 €	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	<b>8 597 €</b>	<b>11 492 €</b>
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>8 597 €</b>	<b>11 492 €</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	32 625 €	29 281 €
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	<b>32 625 €</b>	<b>29 281 €</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>(32 625) €</b>	<b>(29 281) €</b>
<b>BÉNÉFICE OU Perte (I+II+III+IV)</b>	<b>175 772 €</b>	<b>172 569 €</b>

(1) Produits d'intérêts CAT

# Annexes financières



PHOTO NON CONTRACTUELLE

## 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 31/12/2024 est de 27 500 €.

### 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 2024 s'élève à 22 681 €. 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 la SCPI Grand Paris Pierre 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 susmentionnées.

Le solde de cette provision est de 175 687 € au 31/12/2024.

### 9. 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.

### 10. Autres créances

Le poste « Autres créances » s'élève à 185 627 € au 31/12/2024. Ce montant comprend la provision de 175 687 € définie au sein de l'article 8 « Provisions pour risques et charges »

### 11. 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 des clients créances de 22 861 € a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

### 12. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (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 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 2024

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 2024 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 11 580 000 €.

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.

### 13. Événements intervenus post clôture des comptes

Néant.

## Tableaux et informations diverses

### Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024
<b>IMMobilisations locatives</b>	<b>12 053 125 €</b>	-	-	<b>12 053 125 €</b>
Habitations	12 053 125 €	-	-	12 053 125 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>IMMobilisations financières</b>	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>12 053 125 €</b>	-	-	<b>12 053 125 €</b>

### Etat de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023	MOUVEMENTS 2024	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024
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	MONTESSEN	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 €
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			<b>5 540 184 €</b>	<b>6 512 941 €</b>	<b>12 053 125 €</b>	-	<b>12 053 125 €</b>

### Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2023	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	14 551 882 €	-	14 551 882 €
Emprunts	-	-	-
Valeurs immobilisées	(12 053 125) €	-	(12 053 125) €
Prélèvements sur prime d'émission	(2 191 966) €	-	(2 179 827) €
RAN débiteur	-	-	-
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
<b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>	<b>306 791 €</b>	-	<b>306 791 €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
<b>CAPITAUX FIXES</b>			
Ressources durables	12 760 815 €	12 723 011 €	37 804 €
Actif immobilisé	12 053 125 €	12 053 125 €	-
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>707 690 €</b>	<b>669 886 €</b>	<b>37 804 €</b>
<b>CAPITAUX CIRCULANTS</b>			
Clients	39 181 €	34 525 €	4 656 €
Autres créances	185 627 €	182 136 €	3 491 €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>224 808 €</b>	<b>216 661 €</b>	<b>8 147 €</b>
Fournisseurs	132 778 €	99 394 €	33 384 €
Autres dettes	82 775 €	73 889 €	8 886 €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>215 553 €</b>	<b>173 283 €</b>	<b>42 270 €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>9 255 €</b>	<b>43 378 €</b>	<b>(34 123) €</b>
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	-	-	-
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>698 433 €</b>	<b>626 508 €</b>	<b>71 925 €</b>

## État des amortissements et des provisions

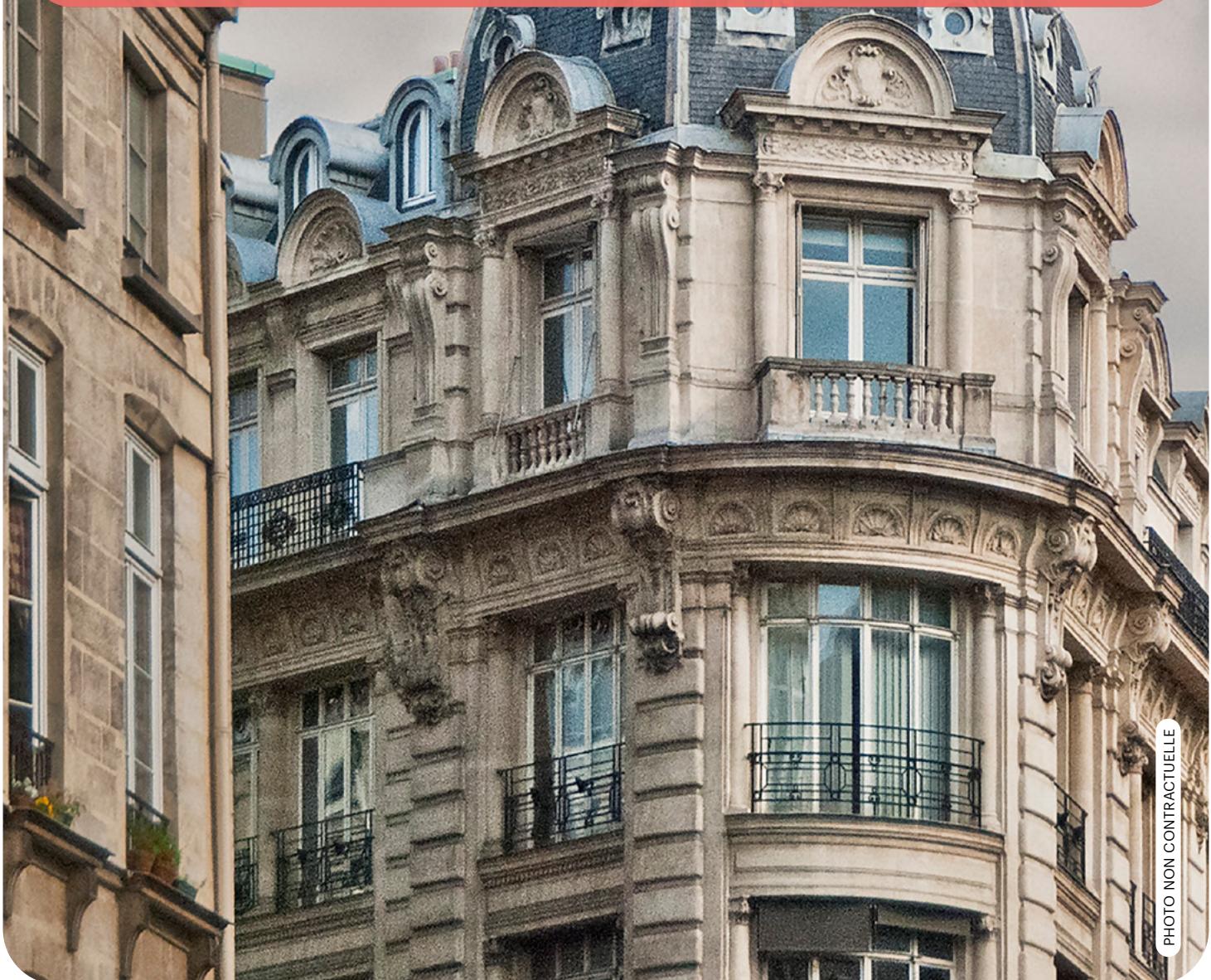
	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 445 €	-	1 445 €	-
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>1 445 €</b>	-	<b>1 445 €</b>	-
Provisions pour gros entretien	31 560 €	-	4 060 €	27 500 €
Provisions pour risques et charges	143 062 €	32 625 €	-	175 687 €
<b>PROVISIONS RÈGLEMENTÉES</b>	<b>174 622 €</b>	<b>32 625 €</b>	<b>4 060 €</b>	<b>203 187 €</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	23 475 €	-	614 €	22 861 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>23 475 €</b>	-	<b>614 €</b>	<b>22 861 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>199 542 €</b>	<b>32 625 €</b>	<b>6 119 €</b>	<b>226 048 €</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	31 200 €	-	-	-	3 700 €	27 500 €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	160 €	-	-	-	160 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+2	120 €	-	-	-	120 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	80 €	-	-	-	80 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>31 560 €</b>	-	-	-	<b>4 060 €</b>	<b>27 500 €</b>

# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2024



# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A 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 2024, 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 2024 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 « Valeurs 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 sont arrêtées par la Société de gestion en tenant compte 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 œuvre 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 2024 le bilan de la SCPI inclut une créance et une provision pour risques et charges d'un montant de 175 687 € 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 2024, nous avons examiné et apprécié l'information donnée en annexe à ce titre.

## Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 de 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 et 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 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 La Défense, le 23 mai 2025

**Le Commissaire aux comptes  
Forvis Mazars SA**

**Gilles MAGNAN**  
Associé

**Alexandre KASSE**  
Associé

# Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines 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

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

## 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 2024, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 46 501 € TTC au titre de cette commission.

## Prestation 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 2024, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

## 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 2024, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

## Commission d'acquisition des actifs (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 2024, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

**Commission de cession de parts (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 1<sup>er</sup> 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 2024, 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 2024, 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 2024 à Inter Gestion GROUPE au titre de cette convention.

Dans les comptes 2024 de la SCPI, les honoraires de révision comptable Saint Honoré Partenaires s'élèvent à 6 000 € HT.

**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 2024, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Paris La Défense, le 23 mai 2025

**Le Commissaire aux comptes  
Forvis Mazars SA**

**Gilles MAGNAN  
Associé**

**Alexandre KASSE  
Associé**



# Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025



Mesdames, Messieurs,

Nous vous présentons notre rapport sur l'exercice 2024 et commençons comme l'an dernier par les éléments les plus importants et nos conseils de vote.

### Les éléments marquants de l'année 2024

- Après sa forte progression de l'an dernier le résultat de notre SCPI est stabilisé : il ressort à 11,62 € par part contre 11,41 € l'an dernier,
- ... malgré l'absence de gestion active de la trésorerie pendant six mois !
- Ceci permet de reconduire le dividende de 11 € par part, qui reste faible au regard du prix de 1 000 € auquel nous les avons acquises,
- Les procès intentés par Inter Gestion REIM contre notre SCPI sont toujours pendents,
- Pour la quatrième fois, bien que nous l'ayons déjà refusée à trois reprises, Inter Gestion REIM nous propose de dissoudre par anticipation notre SCPI,
- Mais simultanément, elle se refuse toujours à opérer des ventes partielles d'actifs demandées lors des précédentes assemblées générales en vue de procéder à des réductions de capital.

### Quels conseils de vote pour l'assemblée générale ?

Nous vous conseillons à 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 et extraordinaire à l'exception de :

- La résolution n° 2 : voter négativement au quitus de la Société de gestion
- La résolution n° 2 : voter négativement à la nomination du commissaire aux comptes et dont la Société de gestion ne nous a pas indiqué, à la date de rédaction de ce rapport, qui elle entendait nommer ; votre conseil vous propose dans une autre résolution de nommer le cabinet Escoffier, qui continuera de nous assister pendant la liquidation
- Les résolutions n° 13 et 14 : voter négativement aux résolutions relatives à la dissolution anticipée de la SCPI,

### Dissolution de Grand Paris Pierre ?

Inter Gestion REIM présente pour la quatrième fois à l'assemblée générale une résolution visant à initier dès à présent la dissolution de notre SCPI, en anticipation de son échéance statutaire pourtant maintenant très proche (fin 2026).

La motivation qui vous en est exposée reprend mot pour mot celle de l'an dernier : « 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 ».

Aucune de ces raisons ne justifie, pas plus que l'an dernier, d'anticiper la liquidation : la fin de vie de la SCPI étant en tout état de cause proche, la Société de gestion se doit de s'y préparer sans attendre décembre 2026. Elle a de plus la possibilité, comme nous l'avons non seulement autorisée mais même incitée, de vendre en toute légalité une partie du patrimoine en vue de procéder à des réductions de capital qui nous permettent de retrouver une partie de nos capitaux sans attendre la liquidation juridique de la société.

En réalité... Inter Gestion REIM ne le fait pas au motif qu'elle refuse la rémunération de 1,5% prévue statutairement en cas de vente de biens hors liquidation et espère en contrepartie percevoir celle de 5% que les statuts initiaux prévoient en cas de liquidation, et qu'elle voudrait voir remise en vigueur par voie de justice.

Nous vous conseillons donc une nouvelle fois de voter contre l'anticipation de la liquidation et de conserver notre horizon de 18 mois pour qu'elle soit mise en œuvre.

### Les résultats 2024 et le dividende

Le résultat 2024 est en ligne avec celui de l'année précédente, passant de 172 569 € à 175 772 € soit +1,9% soit 11,62 € par part.

Poste par poste, il n'y a que peu d'évolution :

- La progression des loyers facturés correspond sensiblement à l'indice, les charges refacturées étant par contre en hausse sensible,
- Forte progression des travaux d'entretien du patrimoine,
- Forte baisse des produits financiers, liée à une carence dans la gestion de trésorerie.

Le maintien du dividende de 11 € par part permet d'abonder en conséquence le report à nouveau de 0,62 € par part. une distribution de 1 € supplémentaire serait envisageable,

mais ne nous semble pas indispensable compte tenu de la proposition qui vous est faite par ailleurs d'une réduction de capital de 25 €.

La carence en matière de gestion de trésorerie

Il nous semble important de revenir sur cette carence.

Au 31/12/2024, notre SCPI dispose d'une trésorerie en banque d'un montant proche de 700 000 €.

Dès la réunion du conseil de surveillance de novembre 2022, nous avions attiré l'attention de la Société de gestion sur le fait que les taux d'intérêts étaient redevenus positifs et que d'autres SCPI avaient commencé à placer leurs excédents. Il nous avait alors été répondu que des appels d'offres étaient en cours. Ils ont été si longs à aboutir que notre trésorerie n'a été placée qu'à compter du mois de mai 2023, pour une durée d'un an et pour une partie trop faible à notre avis.

Lors de l'échéance du compte à terme en mai 2024, aucun placement nouveau n'a été réalisé !

Votre conseil s'en est aperçu lors de sa séance du 26/11/2024, et n'a reçu que des explications « vaseuses ». Il a encore fallu trois semaines à Inter Gestion REIM pour réagir ; un placement en compte à terme a été mis en place le 09/12/2024 pour un montant de 550 000 €. Votre conseil a demandé à la Société de gestion d'indemniser notre SCPI des conséquences de cette carence, ce qui nous a été refusé dans un premier temps par courrier, et confirmé le 01/04/2025 lors du conseil d'arrêté des comptes. Nous avons renouvelé notre demande. Ce point est en suspens. L'indemnisation demandée représente près de 0,90 € par part.

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

La crainte que nous avions exprimée d'une baisse dès 2023 de l'ordre de 5 à 10% de la valeur de nos immeubles est arrivée avec un temps de retard en 2024. Les valeurs d'expertise passent de 12 405 000 € fin 2023 à 11 580 000 € soit une baisse de 6,7%.

La valeur de réalisation ressort à 798,76 € contre 852,68 € soit - 6,3%.

Aucune transaction n'est intervenue sur les parts de la société depuis sa création et aucun ordre de vente n'est inscrit au 31/12/2024 sur le carnet d'ordres.

#### Litiges avec la Société de gestion et cession partielle de nos actifs.

Le rapport de la Société de gestion résume parfaitement, factuellement, l'état actuel des procédures qu'elle a engagées contre notre SCPI. Votre conseil reste confiant sur l'issue des procédures. Une audience ayant eu lieu à la cour d'appel le 01/04/2025, nous espérons avoir confirmation du jugement de première instance qui nous était favorable.

Au 31/12/2024, le montant cumulé des provisions que nous avons dû passer dans nos comptes du fait de ce litige, correspondant aux frais qu'Inter Gestion REIM souhaiterait percevoir en contradiction avec les statuts que nous avons voté, s'élève à 175 687 €, soit 11,60 € par part qu'il nous sera possible de percevoir si la Société de gestion est définitivement déboutée de ses demandes.

#### Jetons de présence du conseil de surveillance

Le montant des jetons de présence qu'il vous est demandé de voter est inchangé, à 5 000 €, soit 500 € par membre en cas de présence effective à chaque conseil et un jeton double pour le président. Ce budget est réparti en fonction de la présence effective aux conseils.

#### Renouvellement du conseil de surveillance

Les mandats de tous les membres du conseil de surveillance viennent à échéance. Deux d'entre eux ne se représentent pas à vos suffrages : Monsieur Florent AMO, du fait de ses activités professionnelles et d'engagements récents auprès de sa chambre professionnelle, et AAAZ SCI représentée par Monsieur Serge Blanc pour une raison indépendante de sa volonté. Monsieur AMO siège au conseil depuis 9 ans, et AAAZ SCI depuis la création de la société. Votre conseil les remercie vivement pour leur apport tant lors des réunions que lors de nos travaux hors conseil

Les autres membres se représentent, et la Société de gestion a reçu deux candidatures :

- Monsieur Pierre Fourrier, dont le profil professionnel nous laisse présager une collaboration fructueuse,
- La SCI La Menuiserie représentée par Monsieur Pierre-Henri Leroy, qui soutient depuis longtemps l'action de votre SCPI, et a cosigné avec le conseil la présentation de résolutions aux assemblées générales.

Il y a donc 9 candidats pour 9 postes à pourvoir.

### Nomination d'un commissaire aux comptes

Le cabinet Forvis Mazars SA, qui intervient depuis 6 ans comme commissaire aux comptes sur proposition de votre conseil de surveillance, ne souhaite pas voir son mandat renouvelé. Votre conseil lui adresse ses vifs remerciements pour le travail qu'il a réalisé. A la date de rédaction de ce rapport, Inter Gestion REIM n'a pas été en mesure d'indiquer au conseil de surveillance quel commissaire aux comptes elle comptait présenter à vos suffrages.

Votre conseil souhaite voir nommer le cabinet Escoffier, intervenant dans d'autres SCPI en précisant que sa mission se poursuivra jusqu'à clôture de la liquidation. Ceci fait l'objet d'une résolution non agréée par la Société de gestion ; nous vous conseillons donc de ne pas voter favorablement à la résolution qui vous sera proposée, et qui ne nous a pas été présentée en temps et en heure.

### Résolutions non agréées par la Société de gestion :

Pour le cas où les résolutions de liquidation de notre SCPI seraient votées, votre conseil présente des résolutions visant à nommer un coliquidateur aux côtés d'Inter Gestion REIM. Le coliquidateur qui vous est proposé, la société TGA Conseil dont le dirigeant est Monsieur Thierry Gaiffe ; celui-ci a dirigé plusieurs sociétés de gestion de SCPI et procédé dans ce cadre à la liquidation de l'une d'entre elles ; il a toute la confiance de votre conseil, et saura agir au profit des associés.

Par ailleurs, votre conseil vous propose également, au vu des excédents de trésorerie importants et mal employés, de réduire les capitaux propres d'un montant de 20 € par part, qui permettra à chacun d'entre nous de récupérer une (petite !) partie de sa mise.

Enfin, par deux fois déjà, votre conseil a demandé à Inter Gestion REIM, sans ouvrir la liquidation, de procéder à des ventes partielles d'actif, en particulier d'appartements qui viendraient à se libérer, en vue de procéder à de nouvelles réductions de capital sans attendre la liquidation. La Société de gestion s'y refuse, au seul motif que de telles ventes iraient contre son intérêt personnel. Vu la proximité de la fin de vie de notre SCPI, il semble utile à votre conseil de répéter une troisième fois cette demande.

Nous vous conseillons évidemment de voter pour ces résolutions non agréées, dont les raisons vous sont exposées plus largement dans leurs « exposés des motifs ».

### 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° 13 et 14 : vote négatif à la dissolution anticipée de la SCPI.

De préférence, nous vous invitons à donner pouvoir « à Monsieur Hubert MARTINIER, à défaut Monsieur Jacques CLOCHARD, à défaut Monsieur Xavier MASSON-REGNAULT, à défaut Monsieur Patrick Wasse ».

En tout état de cause, nous vous déconseillons de retourner un pouvoir en blanc.

Vous seul pouvez voter pour l'élection des membres du conseil de surveillance. Comme il y a 9 candidats pour 9 postes à pourvoir, il n'y a pas d'enjeu sur ces résolutions, vous pouvez voter librement pour tout ou partie des candidats.

Ce rapport a été rédigé et approuvé à l'unanimité par les membres du Conseil de surveillance, dont les adresses électroniques vous sont communiquées ci-dessous. N'hésitez pas à les contacter.

N'hésitez pas non plus à nous communiquer votre adresse courriel : vous serez informés des résultats de l'assemblée générale et si nécessaire nous vous communiquerons d'autres informations en cours d'année.

Chambéry, le 16/04/2025

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

### Autres membres du Conseil de Surveillance qui peuvent être contactés :

Florent AMO : sci267rdm@gmail.com

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

Jacques CLOCHARD : j.clochard@altema.fr

Dominique MALLASSAGNE : dhmparis@gmail.com

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

Georges PUPIER : georges.pupier@icloud.com

Philippe VULLIN : ph.vulin@outlook.fr

Patrick WASSE : wassepat@yahoo.fr

# Projets de résolutions

Assemblée générale 2025

Exercice clos le 31 décembre 2024

# 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 2024, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils 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 2024.

### 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 2024.

### 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 2024 s'élevant à la somme de 175 772 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2024	175 772 €
Poste « report à nouveau »	21 719 €
Bénéfice à affecter au 31/12/2024	197 491 €
Dividende 2024 (règlement après approbation des comptes en juillet 2025)	166 419 €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	31 072 €

### Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	12 557 628 €	830,04 €

### Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de reconstitution et de réalisation de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur de réalisation	12 084 502 €	798,76 €
Valeur de reconstitution	14 680 394 €	970,35 €

### Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, maintient 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 2025 à 5 000 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

### Neuvième résolution

L'assemblée générale prend acte que le mandat du commissaire aux comptes, la société MAZARS, expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de nommer la société SEFICO AUDIT en qualité de commissaire aux comptes pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Titulaire : SEFICO AUDIT, domiciliée 65 avenue Kléber - 75016 Paris. Représentée par Monsieur Baptiste HERVET - Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

### Dixième 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 2026, 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 2025.

### Onzième résolution

L'assemblée générale prend acte que les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante :

- Monsieur Florent Amo
- Monsieur Jacques Clochard
- Monsieur Dominique Mallassagne
- Monsieur Hubert Martinier
- Monsieur Xavier Masson-Regnault
- Monsieur Georges Pupier
- La SCI AAAZ représentée par Monsieur Serge Blanc
- Monsieur Philippe Vulin
- Monsieur Patrick Wasse

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément à l'article 19.2 des statuts de la SCPI, il doit être composé de 9 membres choisis parmi les associés.

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 18 février 2025.

Ainsi, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, nomme à la fonction de membre du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- Monsieur Georges Pupier
- Monsieur Pierre Fourrier
- Monsieur Jacques Clochard
- Monsieur Hubert Martinier
- Monsieur Xavier Masson-Regnault

## Résolutions à caractère extraordinaire :

### Treizième 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 2025.

### Quatorzième 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.

- Monsieur Dominique Mallassagne
- Monsieur Philippe Vulin
- Monsieur Patrick Wasse
- La SCI LA MENUISERIE, représentée par Monsieur Pierre-Henri Leroy

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, sauf à ce que soit adoptée par l'assemblée générale des associés la treizième résolution à caractère extraordinaire agréée par la Société de gestion prononçant la dissolution anticipée de la SCPI Grand Paris Pierre et la mise en liquidation de son patrimoine à compter du 31 juillet 2025. Dans ce cas, conformément à l'article 19.2 : Nomination du Conseil de surveillance des statuts de la SCPI, le conseil de surveillance en fonction à la veille de l'assemblée générale décidant de la dissolution conserve ses fonctions auprès du liquidateur jusqu'à complète dissolution de la SCPI. Étant ici rappelé que le maintien en fonction du conseil de surveillance en période de liquidation conventionnelle de la SCPI Grand Paris Pierre, et l'ensemble des modifications apportées à l'article 19 des statuts par la 17ème résolution adoptée lors de l'assemblée générale mixte de la SCPI Grand Paris Pierre en date du 28 juin 2023 font l'objet d'une action en inopposabilité à l'égard de la Société de gestion dans le cadre de l'instance pendante devant le Tribunal Judiciaire de Paris inscrite sous le Rôle Général N° RG 23/5639.

Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

### 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.

### Quinzième 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 non agréées par la Société de gestion

## Résolutions à caractère ordinaire :

### Nomination du commissaire aux comptes de la SCPI :

#### Exposé des motifs

A la date de rédaction des présentes résolutions, Inter Gestion REIM n'a pas été en mesure d'indiquer au conseil de surveillance quel commissaire aux comptes il comptait présenter à vos suffrages en remplacement du cabinet Forvis Mazars, qui ne souhaite pas être renouvelé dans ses fonctions. Votre conseil a pris contact avec le cabinet Escoffier, intervenant dans d'autres SCPI, et qu'il souhaite voir nommer.

Par ailleurs, les statuts ne prévoient pas la poursuite de son mandat pendant la période de liquidation. Les membres du conseil de surveillance proposent de nommer le cabinet Escoffier, en la personne de Madame Sylvie Castel-Sames. Ce cabinet est connu de certains d'entre eux, qui le rencontrent dans d'autres SCPI, et Madame Sylvie Castel-Sames a assuré par le passé les fonctions de commissaire aux comptes de SCPI pendant des périodes de liquidation.

## Résolutions à caractère extraordinaire :

### Répartition des fonctions entre les coliquidateurs :

#### Exposé des motifs

Les statuts de la SCPI GRAND PARIS PIERRE prévoient à l'article 31 : « En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle. »

L'assemblée générale de juin 2022 a modifié les statuts pour préciser la répartition des rôles et la rémunération des coliquidateurs dans les termes suivants, entre autres : « 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. »

Cette rédaction a été confirmée par l'assemblée générale de 2024.

Or il apparaît que, dès le 10 juillet 2023, l'Autorité des marchés financiers (AMF) avait indiqué à Inter Gestion REIM, que la nomination d'un liquidateur ne disposant pas d'un

### Seizième résolution

#### Résolution D : Nomination du commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate que le mandat de Commissaire aux Comptes du cabinet Forvis Mazars, arrive à échéance et décide de nommer, pour une durée de six exercices, le cabinet Escoffier, représenté par Madame Sylvie CASTEL-SAMES. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2031 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2030.

L'Assemblée décide que le mandat du commissaire aux comptes se poursuivra jusqu'à la clôture de la procédure de liquidation.

Cette résolution annule et remplace la résolution n° 9 votée préalablement.

agrément de Société de gestion nécessitait que les fonctions de ce dernier soient précisées dans les statuts, et qu'elles excluent les actes de gestion.

Ce courrier précise : « Concernant le ou les coliquidateurs qui ne disposeraient pas d'un agrément en qualité de SGP, si les statuts peuvent par exemple l'autoriser à traiter la gestion des contentieux, ils devraient exclure expressément du champ de ses compétences les prérogatives consistant à prendre des décisions de gestion, qui relèvent exclusivement de la compétence d'une SGP ».

La liquidation de notre SCPI devant statutairement démarrer le 1<sup>er</sup> janvier 2027, il convient donc de clarifier la répartition des rôles entre les liquidateurs, dans l'hypothèse où l'un d'entre eux ne serait pas titulaire de l'agrément de Société de gestion de portefeuille (SGP) et, pour cela, de refondre l'intégralité de l'article 31.

Les tâches de ce dernier doivent être définies dans le respect des termes de l'AMF. S'abstenant de prendre des décisions de gestion, qui relèvent exclusivement de la compétence du liquidateur titulaire de l'agrément ; ainsi, sans prendre lui-même les décisions de gestion, il devra être informé par son coliquidateur des éléments amenant ce dernier à prendre lesdites décisions. Il s'agit tout particulièrement des décisions concernant 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 ».

## Dix-septième résolution

### Résolution A : répartition des fonctions entre les liquidateurs

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'ensemble de l'article 31 des statuts relatif à la liquidation, désormais rédigé comme suit dans la colonne de droite :

ARTICLE 29 (RÉDACTION ACTUELLE)	ARTICLE 29 (NOUVELLE RÉDACTION)
LIQUIDATION	LIQUIDATION
<p><i>En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle.</i></p>	<p><i>En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle. <b>L'un au moins des liquidateurs doit être titulaire d'un agrément de Société de gestion de portefeuille tel que prévu à l'article L532-9 du Code monétaire et financier (« SGP »).</b></i></p>
<p><i>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.</i></p>	<p><i>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.</i></p>
<p><i>Tout l'actif social est réalisé 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 (décision d'engager des procédures, de les gérer et d'y mettre fin) 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. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir toute mainlevée de toutes inscriptions, saisies, opposition ou autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.</i></p>	<p><i><b>En cas de nomination d'un seul liquidateur</b>, tout l'actif social est réalisé <b>par celui-ci</b> qui a, à cet effet, tous les pouvoirs les plus étendus et qui <b>agit</b> pour la mise en vente et la vente des biens immobiliers ainsi que pour la gestion des contentieux (décision d'engager des procédures, de les gérer et d'y mettre fin) et <b>peut</b> agir séparément pour les autres opérations de gestion. Il <b>peut</b> notamment, vendre les immeubles de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'il <b>juge</b> convenables, en toucher le prix, donner ou requérir toute mainlevée de toutes inscriptions, saisies, opposition ou autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement.</i></p>
<p><i>En résumé ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable, tout actif social, mobilier ou immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujetti à aucune forme ni formalité juridique.</i></p>	<p><i>En résumé <b>il peut</b> réaliser tout actif social, mobilier ou immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujetti à aucune forme ni formalité juridique.</i></p>
	<p><i>En présence de deux coliquidateurs titulaires ayant qualité de SGP, ils doivent agir conjointement pour mettre en œuvre l'ensemble des opérations décrites ci-dessus.</i></p>
	<p><i>Si l'un des deux coliquidateurs n'est pas titulaire d'un agrément de SGP, il ne prend aucune des décisions de gestion relevant exclusivement d'une SGP. Il peut néanmoins et en particulier traiter de la gestion des contentieux.</i></p>
	<p><i>Le coliquidateur ayant la qualité de SGP associe le second à la préparation des décisions de cession d'actifs : choix de la vente en lot ou à l'unité, interrogation préalable des locataires sur leur désir d'acquérir, choix conseils juridiques, avocats et notaires, notamment en vue de la mise en copropriété, pour donner des avis de valeur, pour recevoir les éventuels mandats de vente,...).</i></p>
	<p><i>Le coliquidateur non titulaire d'un agrément de SGP rend compte au conseil de surveillance du déroulé de sa mission tout au long de la liquidation. À tout moment et pour tout motif il peut adresser une communication à chacun des associés par lettre personnelle ou par voie électronique, aux frais de la Société.</i></p>
	<p><i>Le coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP accède à toute pièce juridique, comptable, commerciale et financière et dispose d'un accès partagé sécurisé sur un espace informatique dédié, lui-même sécurisé, pour consulter et traiter sans restriction l'ensemble des données nécessaires à sa mission. Les frais de déplacement du coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP sont pris en charge par la société.</i></p>
	<p><i>Le liquidateur rend compte de sa mission aux assemblées générales annuelles et à l'assemblée générale de liquidation par un rapport détaillé. S'ils sont deux, en cas de désaccord sur les termes du rapport à présenter, chaque liquidateur rend son propre rapport.</i></p>
	<p><i>Dans l'année précédant la dissolution statutaire, ou lors de l'assemblée générale décidant de la dissolution, ou à tout moment de celle-ci, les associés sont appelés à se prononcer sur la nomination d'un second liquidateur.</i></p>

ARTICLE 29 (RÉDACTION ACTUELLE)	ARTICLE 29 (NOUVELLE RÉDACTION)
LIQUIDATION	LIQUIDATION
<p><i>Les liquidateurs auront droit, au titre des cessions d'actif intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 1,75% du produit net de tous frais (y compris l'impôt de plus-value) de chaque cession constatée par un acte authentique.</i></p> <p><i>Ils auront également droit, pour la période précédant la cession des immeubles à une commission de gestion équivalant à celle prévue à l'article 18 des statuts, soit 10,60% des loyers encaissés.</i></p> <p><i>Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.</i></p> <p><i>Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.</i></p> <p><i>Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et les autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.</i></p> <p><i>En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.</i></p>	<p><i>Les liquidateurs auront droit, au titre des cessions d'actif intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 1,75% <b>HT</b> du produit net de tous frais (y compris l'impôt de plus-value) de chaque cession constatée par un acte authentique. <b>Ils se partagent à parts égales cette rémunération, sauf s'ils en décident autrement entre eux.</b></i></p> <p><i>Ils auront également droit, pour la période précédant la cession des immeubles à une commission de gestion équivalant à celle prévue à l'article 18 des statuts, soit 10,60% <b>TTC</b> des loyers encaissés. <b>Ils se partagent à parts égales cette rémunération, sauf s'ils en décident autrement entre eux.</b></i></p> <p><b>Cette commission ne sera acquise toutefois qu'au(x) seul(s) liquidateur(s) titulaire(s) d'un agrément de société de SGP.</b></p> <p><i>Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.</i></p> <p><i>Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.</i></p> <p><i>Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et les autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.</i></p> <p><i>En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.</i></p>

## Nomination d'un coliquidateur : Exposé des motifs

Les assemblées générales de juin 2022, juin 2023 et juin 2024 ont déjà voté négativement et à une très large majorité les résolutions proposées par Inter Gestion REIM d'anticiper de la dissolution de notre SCPI, dont l'échéance statutaire est fixée au 31/12/2026, c'est-à-dire dans 18 mois. Contre l'avis du conseil de surveillance, Inter Gestion REIM a décidé néanmoins de présenter une nouvelle fois une résolution visant à anticiper de 17 mois cette dissolution. Les associés signataires proposent donc en conséquence à l'assemblée générale de Grand Paris Pierre une résolution en vue de nommer, conformément à l'article n°31 de nos statuts (refondus à la résolution précédente) et parallèlement à Inter Gestion REIM, un coliquidateur. Il est en effet grandement préférable que cette tâche ne soit pas confiée au seul liquidateur que serait Inter Gestion REIM mais que lui soit adjoint un coliquidateur. Cette résolution visera à s'appliquer maintenant si la décision de dissolution a été prise lors de la présente assemblée, à défaut lorsqu'interviendra la liquidation. Il est proposé de désigner coliquidateur la société TGA Conseil représentée par Monsieur Thierry Gaiffe. Ce dernier possède une expérience significative de Directeur Général de deux sociétés de gestion agréées par l'AMF : Paref Gestion de 2009 à 2016 et Fiducial Gérance de 2016 à juin 2024. En tant que Directeur Général de Fiducial Gérance (2 milliards d'euros d'actifs sous gestion, Monsieur Thierry Gaiffe gérait 8 SCPI, 6 Groupements Forestiers et 2 Groupements forestiers d'Investissement. De plus, en termes de liquidation de SCPI, Monsieur Thierry Gaiffe possède une expérience significative, ayant organisé la liquidation de la

SCPI de logements LOGIPIERRE 1. Enfin, avant son départ à la retraite de Fiducial Gérance en juillet dernier, il a préparé la liquidation de PRIMO 1, SCPI Scellier Intermédiaire.

## Dix-huitième résolution

### Résolution B : 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, de nommer un coliquidateur, en la personne de la société TGA Conseils, domiciliée 10 domaine des 3 côtes à Saint Nom la Bretèche (78860), 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. Cette résolution s'appliquera le 31 juillet 2025 dans le cas où l'assemblée générale aurait voté favorablement ce jour à la liquidation de la société ; elle s'appliquera à défaut le 31 décembre 2026, date de la liquidation statutaire, ou à toute date à laquelle une nouvelle assemblée générale extraordinaire déciderait de la liquidation.

Les liquidateurs exerceront les pouvoirs conformément à l'article 31, selon la rédaction votée en assemblée générale ce jour, étant précisé que la société TGA Conseils ne dispose pas d'un agrément de Société de gestion de Portefeuille.

## Réduction du capital de la SCPI : Exposé des motifs

Notre SCPI arrive en fin de vie dans 18 mois, sauf résolution contraire.

Il ressort de la plaquette annuelle que les capitaux collectés il y a plus de 10 ans n'ont pas été investis en totalité (le tableau « emploi des fonds » fait apparaître des « sommes restant à investir de 306 791 € »), et que la trésorerie de fin d'exercice est très largement excédentaire (698 434 €) et restera après paiement du dividende proposé par la Société de gestion. Votre conseil a demandé à Inter Gestion REIM de proposer une réduction de capital à l'assemblée générale, ce qui lui a été refusé au seul motif que le conseil n'avait qu'à le proposer lui-même.

Les associés signataires proposent donc en conséquence à l'assemblée générale de Grand Paris Pierre une résolution en vue de réduire le capital d'un montant de 302 580 €, permettant à chaque associé de percevoir la somme de 20 € par part. En ajoutant le montant de la distribution de dividende (166 419 €) le montant à payer aux associés s'élèvera à 468 999 €, laissant dans les caisses de la société un montant de l'ordre de 220 000 €, majorés des résultats courus sur les six premiers mois de l'exercice. Dans le cas où Inter Gestion REIM gagnerait le procès qu'elle a intenté à notre SCPI, nous serions amenés à lui régler un montant chiffré par la Société de gestion à 175 687 € au 31/12/2024, soit 11,60 € par part ; cette somme a fait l'objet d'une provision comptable et il est prudent de la conserver en trésorerie, même si ce risque nous semble faible.

### Vingtième 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.

### Dix-neuvième résolution

#### Résolution C : réduction du capital

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, décide de réduire le capital social de la société civile de placement immobilier à hauteur de 302 580 € par diminution de la valeur nominale de la part.

L'Article 6 des statuts sera par conséquent modifié.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs à la Société de gestion à l'effet de procéder à la réalisation de la réduction de capital et notamment :

- Arrêter le montant du capital après réduction de 302 580 €,
- Modifier corrélativement les statuts de la société,
- Verser aux associés un montant de 20 € par part sociale,
- Accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital.

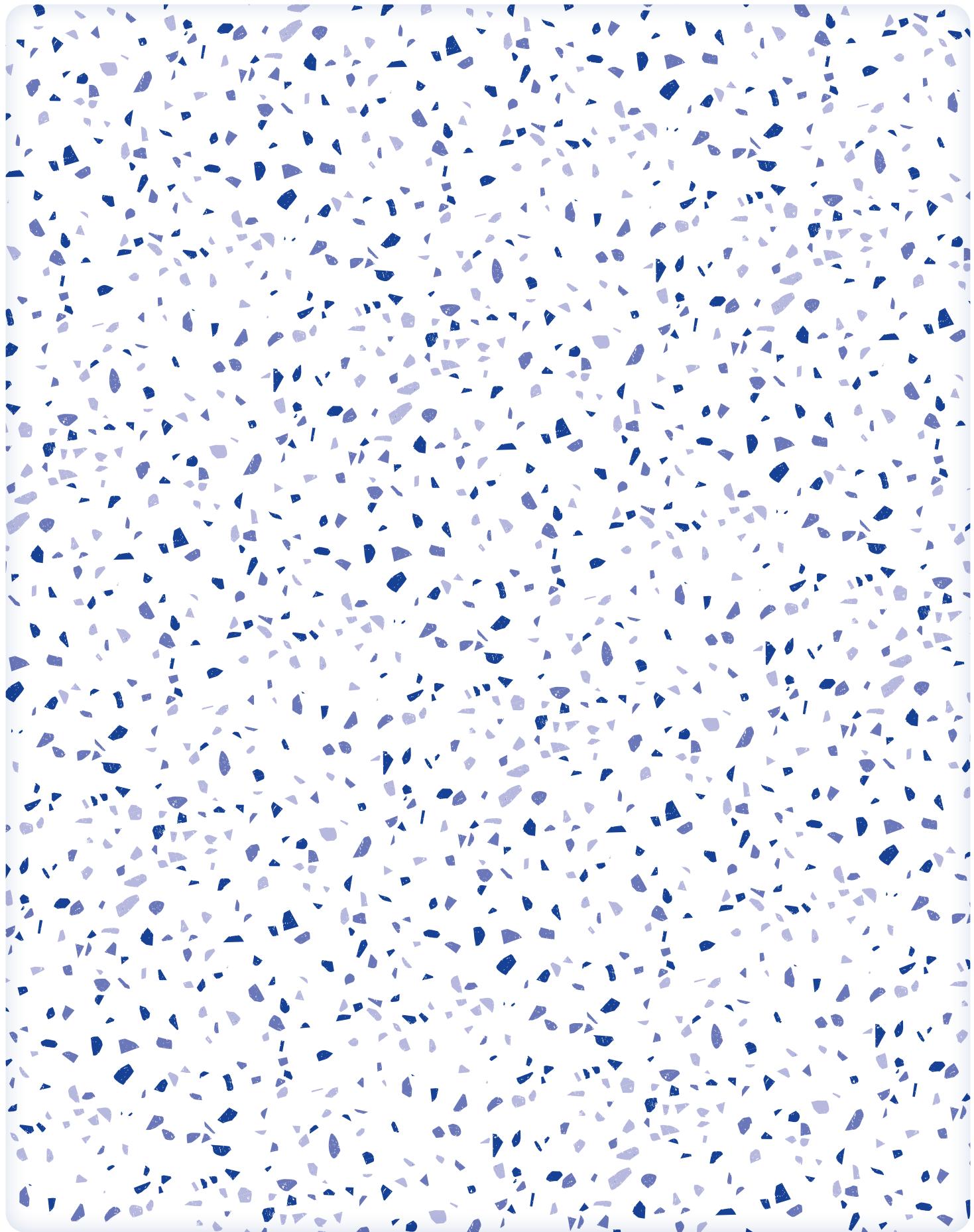
#### Pouvoirs : Exposé des motifs

Cette résolution est purement formelle, mais nécessaire.









Inter Gestion  
REIM

CONSTRUIRE  
VOTRE ÉPARGNE

**Inter Gestion REIM**

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.