



Inter Gestion  
REIM

SCPI  
DÉFICIT  
FONCIER

GRAND PARIS PIERRE  
CAPITALISATION

# 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
- 32** | Rapport du conseil de surveillance
- 34** | Projets de résolutions







# Informations



## Caractéristiques

### SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation

Société civile de placement immobilier faisant offre au public

38 Avenue de l'Opéra - 75002 Paris Tel : 01.43.12.52.52

RCS Paris : 812 867 927

Visa AMF n° 15-25 du 2 octobre 2015

## Organe de gestion

### Société de gestion

Inter Gestion REIM Société Anonyme au capital de 240 000 €

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

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

### Expert Immobilier

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

### 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 Christophe PERONI (Président), Monsieur André GUEUGNON, Monsieur Bruno RAIMOND, Monsieur Didier VANHAMME, Monsieur Jean-François FRISCH, Monsieur Olivier FREY, la SCI AAAZ (représentée par Monsieur Serge BLANC). Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

# Panorama 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.*

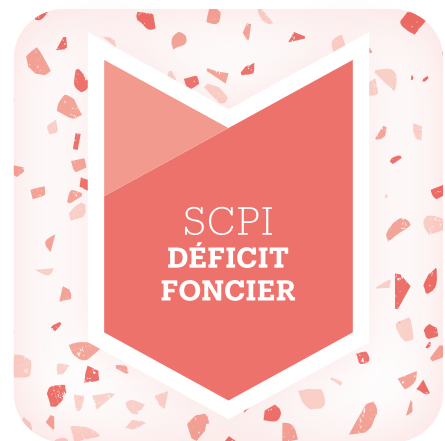
*Compte tenu de l'instabilité politique et économique, et des taux d'intérêt encore trop élevés, les perspectives pour 2025 restent encore incertaines sur la stabilisation des prix.*

*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



7

**16,8 M€**



Capitalisation<sup>(1)</sup>

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



Répartis sur **11** immeubles<sup>(1)</sup>

**421**



Associés de la SCPI<sup>(1)</sup>

**764,16 €**



Valeur de réalisation<sup>(1)</sup>



# Rapport de la Société de gestion



# Développement de la société

## Évolution du capital

La SCPI a été immatriculée le 31 juillet 2015. Le capital social de constitution a été fixé à 762 600 € entièrement libéré et réparti entre 15 associés fondateurs détenant 930 parts. La SCPI est fermée à la collecte depuis le 31 décembre 2017. La Société de gestion avait décidé de proroger la date de clôture de l'augmentation de capital de la SCPI initialement prévue le 31 décembre 2016, en la reportant au 31 décembre 2017. Cette décision a fait l'objet d'une publication au BALO en date du 18 janvier 2017 - annonce n° 1700048.

Au 31 décembre 2024 le capital de la SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation se répartit entre 421 associés qui détiennent 16 792 parts pour un montant de 13 769 440 € soit 16 736 200 € prime d'émission incluse. L'année 2024 ne comptabilise aucune variation du nombre d'associés.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2020	13 769 440 €	16 792	415
2021	13 769 440 €	16 792	417
2022	13 769 440 €	16 792	421
2023	13 769 440 €	16 792	421
2024	13 769 440 €	16 792	421

## Marché des parts

Néant.

### À titre d'information

Le marché des parts est un marché libre au terme de l'article 11 des statuts de la société.

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

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement. À ce jour, aucun ordre de vente n'a été passé.

## Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CÉSSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS (EN €)
2020	Néant	-	-	-	-
2021	Néant	-	-	-	-
2022	Néant	-	-	-	-
2023	290	-	7	-	600 €
2024	NÉANT	-	-	-	-

## Emprunt de la société

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

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

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

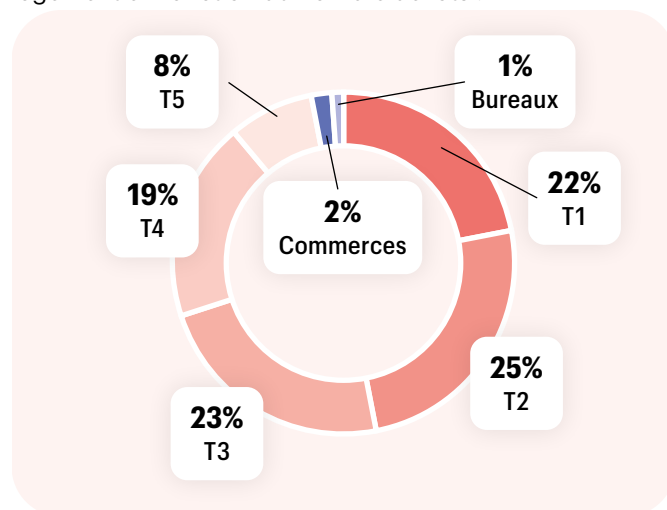
## Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2024

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

A donut chart illustrating the distribution of rental types. The chart is divided into three segments: a large red segment representing 97% for 'Résidentiel', a small blue segment representing 2% for 'Locaux commerciaux', and a very small white segment representing 1% for 'Locaux professionnels'. Each segment is labeled with its percentage and category name in a white box with a black border.

Type de location	Pourcentage
Résidentiel	97%
Locaux commerciaux	2%
Locaux professionnels	1%

La SCPI détient plusieurs lots allant du T1 au T5.  
Ci-dessous la répartition du patrimoine par typologie de logement en fonction du nombre de lots :





Avancement des travaux

Situation des immeubles au 31 décembre 2024

VILLE	ADRESSE	AVANCEMENT DES TRAVAUX	DATE DE RÉCEPTION
CARRIÈRES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	Chantier réceptionné	25/01/2019
CHATOU	28, allée Edmond Flamand	Chantier réceptionné	05/09/2019
GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carrière	Chantier réceptionné	13/07/2018
HOUILLES	63, rue de l'égalité	Chantier réceptionné	21/03/2019
LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	Chantier réceptionné	30/03/2017
LE PERREUX-SUR-MARNE	118, rue du 8 Mai 1945	Chantier réceptionné	03/11/2017
LILLE	398 bis, rue Léon Gambetta	Chantier réceptionné	05/10/2018
MONTREUIL	3, rue Messiers	Chantier réceptionné	06/11/2019
PARIS 14	34, avenue Reille	Chantier réceptionné	13/07/2016
SARTROUVILLE	49, rue Montoir	Chantier réceptionné	18/05/2018
YERRES	1, rue Réveillon	Travaux en cours	-

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

Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2024 s'élèvent à 546 267 € contre 513 101 € en 2023.

Gestion locative

Les honoraires alloués au cabinet Valority au titre de la commercialisation locative s'élèvent à 6% HT du loyer annuel hors charges. Pour les missions administratives le cabinet est rémunéré à hauteur de 5% HT sur le montant des encaissements, puis 2,5% du montant de la facture pour la gestion technique. Le montant des honoraires de gestion au titre de l'exercice 2024 s'élève donc à 33 343 €, les honoraires d'état des lieux à 4 332 € et les honoraires de location à 5 867 €.

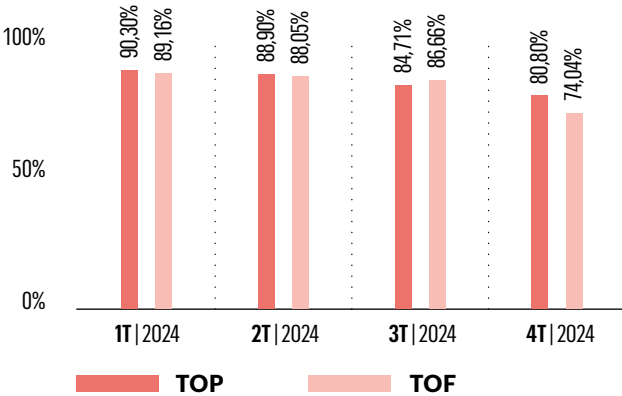
Les indicateurs de performance

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

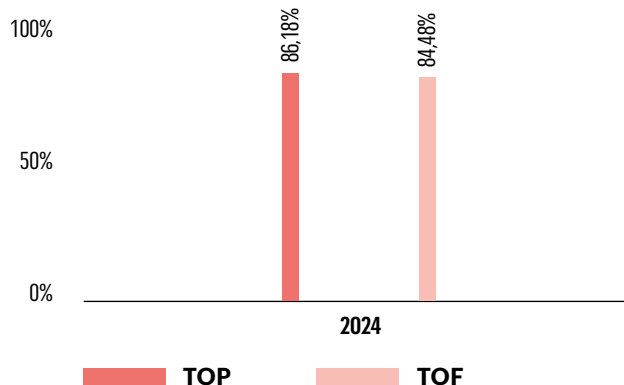
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2024.



### 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.

### Contentieux en cours

#### Contentieux locatifs

La provision de 68 065 € 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%. Le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2024 s'élève à 87 421 €.

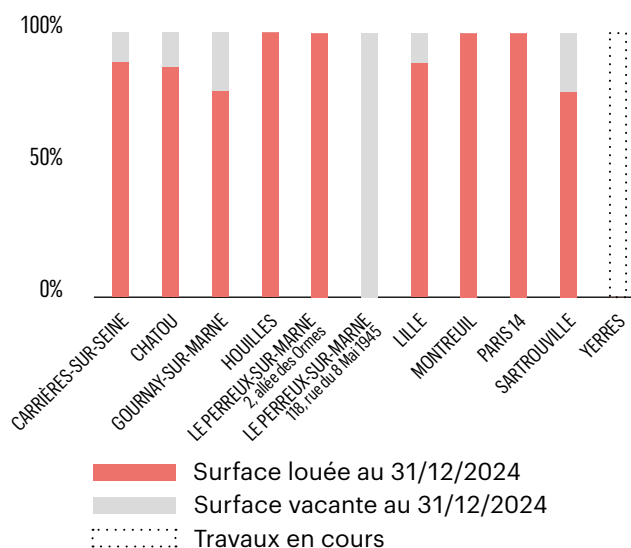
#### Contentieux concernant l'actif situé à Carrières-sur-Seine

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

La réalisation des travaux objet du permis de construire a été confiée à la société AF BATIMENT, celle-ci ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au profit de la société CRMP qui vient donc aux droits. La société M2O était titulaire de la maîtrise d'œuvre d'exécution. La réception des travaux est intervenue le 25 janvier 2019 et contenait une liste de réserves, dont notamment la conformité au permis de construire en l'absence de réalisation de l'intégralité des travaux prescrits. La société CRMP n'a pas donné suite à plusieurs mises en demeure d'avoir à remédier aux défauts de sa prestation dans le délai de la garantie de parfait achèvement. Une

### État locatif

Le tableau ci-dessous récapitule la situation locative des immeubles au 31 décembre 2024 :



retenue de garantie de 53 000 € a été conservée sur le montant du marché global qui s'élève à hauteur de 759 000 €.

Un Expert a été missionné pour effectuer un état des non-façons et malfaçons et a tenu une réunion le 13 novembre 2019. À la suite de la remise du rapport de l'Expert, une procédure de référé-expertise a été engagée au contradictoire des sociétés CRMP et M2O, maître d'œuvre d'exécution. Par ordonnance en date du 30 mars 2020, le Président du Tribunal Judiciaire de Versailles a désigné un Expert Judiciaire. L'Expert Judiciaire a tenu quatre réunions sur place et diverses malfaçons ont été relevées.

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

Par ailleurs, certains travaux de réfection sont nécessaires et se heurtent à l'absence de déclaration d'achèvement des travaux imputable à la SARL TERRANOVA, titulaire du permis de construire, pour être engagés. Une mise en demeure restée infructueuse a été adressée à la SARL TERRANOVA par voie de commissaire de justice en date du 27 novembre 2023. Une procédure judiciaire a donc été introduite. Une première audience s'est tenue le 19 novembre 2024 et a fait l'objet d'un renvoi à l'audience du 21 janvier 2025.

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

Le contentieux est toujours pendant devant le Tribunal administratif de Versailles.

#### Contentieux concernant l'actif situé à Chatou

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

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

Les travaux ont été réceptionnés le 5 septembre 2019. L'ensemble immobilier est débiteur d'une servitude de canalisation des eaux usées au profit du fonds voisin.

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

Les investigations menées courant mars et avril 2021 ont permis de confirmer cet état de fait et également de découvrir que le réseau de canalisation de l'actif de la SCPI n'avait jamais été raccordé au réseau public.

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

Une première réunion d'expertise s'est tenue le 17 avril 2023 sur site. En date du 11 octobre 2023, l'Expert a fait parvenir son compte-rendu en sollicitant un certain nombre de documents supplémentaires, qui lui ont été transmis.

Ce dernier a rendu un deuxième accédit le 5 mars 2024 dans lequel il indique qu'il n'était nécessaire de s'adjoindre un sapiteur pour vérifier les désordres, estimant que les documents produits par la SCPI et notamment les rapports de la société GCBTP seraient suffisants.

En date du 8 mars 2024, le conseil de la société AGAPE ARCHITECTES a contesté la position de l'expert sollicitant une nouvelle réunion contradictoire, qui s'est tenue le 13 février 2025. Nous sommes dans l'attente du rapport de l'expert.

#### Contentieux concernant l'actif situé à Yerres

La SCPI a acquis un ensemble immobilier situé 1, rue du Réveillon à Yerres, en date du 27 décembre 2019, dans la perspective d'une réhabilitation comprenant 9 logements et un local d'activité. La phase préparatoire du chantier a commencé le 1<sup>er</sup> juillet 2020 et les travaux ont débuté le 1<sup>er</sup> septembre 2020. Cependant, des difficultés importantes (mauvaises exécutions, retards du chantier), ont conduit le Maître d'ouvrage à suspendre l'exécution des travaux, suspension notifiée en date du 16 décembre 2021, afin de solliciter un avis sur les travaux en cours. Compte tenu des désordres constatés par l'expert amiable, il a en conséquence été procédé à la résiliation des contrats de l'ensemble des intervenants et d'engager une procédure d'expertise judiciaire.

Par ordonnance en date du 25 novembre 2022, le Président du Tribunal Judiciaire d'Évry saisi en référé a désigné un Expert Judiciaire. Une première réunion a été convoquée le 13 janvier 2023 sur site, à la suite de laquelle l'Expert a sollicité la mise en cause de parties complémentaires. Par ordonnance en date du 10 octobre 2023, le Président du Tribunal Judiciaire d'Évry a fait droit aux demandes d'extension de mission et une nouvelle réunion d'expertise a été convoquée. Une deuxième réunion d'expertise s'est tenue le 23 avril 2024 sur site, ainsi qu'une troisième le 12 novembre 2024. La date de la prochaine expertise est en attente de fixation.

Parallèlement, la SCPI a été assignée le 5 décembre 2022 par la société KAIROS, étant intervenue au titre de la maîtrise d'œuvre dans le cadre du présent chantier. Par cette assignation au fond, le maître d'œuvre formule notamment les demandes de condamnations suivantes : le versement à la société KAIROS de la somme de 2 782,40 € outre les intérêts de droit à compter de la mise en demeure du 27 janvier 2022 et ce avec capitalisation des intérêts ; la condamnation au paiement de la somme de 1 408,36 € à titre d'indemnité de résiliation ; la condamnation au paiement de 6 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi ; la condamnation au paiement de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Cette affaire a été plaidée le 5 mars 2024. Le conseil de la SCPI sollicitait un sursis à statuer dans l'attente de l'issue des opérations d'expertise. L'ordonnance d'incident a été rendue le 14 mai 2024, prononçant le sursis à statuer.

#### 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 pour gros entretien au 31/12/2024 est de 105 000 €.



# Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité

## Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de l'exercice 2024 s'élève à 122 779 €, soit 7,31 € par part.

L'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice de 55 428 €.

## Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le bénéfice comptable 2024 de 55 428 € au report à nouveau.

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2024	55 428 €
Résultat à affecter au 31/12/2024	55 428 €
Poste « report à nouveau »	-573 867 €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	-518 439 €

## Placement de la trésorerie

Afin de maximiser la rentabilité du fonds en préservant la sécurité et la liquidité des actifs de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), la Société de gestion, a pris des mesures stratégiques pour optimiser la gestion financière au cours de l'exercice 2024.

DATE	MONTANT PLACÉ	ÉTABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	STATUT	INTÉRÊTS
16/05/2023	306 000 €	BNP	12	3,59%	16/05/2024	Fermé	10 985 €
09/12/2024	400 000 €	BNP	6	2,71%	09/06/2025	Ouvert	5 420 €

# Prix des parts

## Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2024, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 20 475 000 €. Cette valeur tient compte des travaux à réaliser. **RAPPEL** : La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation 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	ADRESSE	M² HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/2024
CARRIÈRES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	325	870 400 €	916 763 €	1 787 163 €	1 520 000 €
CHATOU	28, allée Edmond Flamand	439	1 433 600 €	1 231 854 €	2 665 454 €	2 500 000 €
GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carriere	265	561 888 €	685 883 €	1 247 771 €	1 160 000 €
HOUILLES	63, rue de l'Égalité	100	204 800 €	320 032 €	524 832 €	485 000 €
LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	276	899 072 €	728 376 €	1 627 448 €	1 580 000 €
LE PERREUX-SUR-MARNE	118, rue du 8 Mai 1945	289	730 320 €	735 080 €	1 465 400 €	1 610 000 €
LILLE	398bis, rue Léon Gambetta	592	1 470 414 €	1 348 845 €	2 819 259 €	2 750 000 €
MONTREUIL	3, rue Messiers	265	409 600 €	1 087 908 €	1 497 508 €	1 460 000 €
PARIS	34, avenue Reille	241	1 289 485 €	1 196 457 €	2 485 942 €	2 620 000 €
SARTROUVILLE	49, rue Montoir	416	921 600 €	894 670 €	1 816 270 €	1 710 000 €
YERRES	1, rue du Reveillon	721	1 097 728 €	2 277 966 €	3 375 694 €	3 080 000 €
TOTAL		3 929	9 888 907 €	11 423 834 €	21 312 741 €	20 475 000 €

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

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

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (article L.214-109 du Code monétaire et financier).

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (article R.214-109 du Code monétaire et financier).

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

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	13 669 486 €	814,05 €
Valeur de réalisation	12 831 744 €	764,16 €
Valeur de reconstitution	15 588 152 €	928,31 €



## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2020		2021		2022		2023		2024	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
NOMBRE DE PARTS	16 792	-	16 792	-	16 792	-	16 792	-	16 792	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	37,09 €	92,1%	37,54 €	92%	35,67 €	99%	35,95 €	90,2%	38,13 €	88,8%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	0,41 €	1,0%	0,28 €	0,7%
Produits divers	3,16 €	7,9%	3,13 €	8%	0,50 €	1%	3,50 €	8,8%	4,52 €	10,5%
<b>TOTAL REVENUS (A)</b>	<b>40,25 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>40,67 €</b>	<b>100%</b>	<b>36,17 €</b>	<b>100%</b>	<b>39,86 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>42,93 €</b>	<b>100,0%</b>
<b>CHARGES</b>										
Charges immobilières	13,55 €	34,0%	27,65 €	68%	16,45 €	45%	20,23 €	50,7%	18,00 €	41,9%
Autres frais de gestion	9,90 €	25,0%	12,59 €	31%	17,68 €	49%	21,22 €	53,2%	21,63 €	50,4%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>23,45 €</b>	<b>58,3%</b>	<b>40,24 €</b>	<b>99%</b>	<b>34,12 €</b>	<b>94%</b>	<b>41,45 €</b>	<b>104,0%</b>	<b>39,63 €</b>	<b>92,3%</b>
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CHARGES (B)</b>	<b>23,45 €</b>	<b>58,3%</b>	<b>40,24 €</b>	<b>99%</b>	<b>34,12 €</b>	<b>94%</b>	<b>41,45 €</b>	<b>104,0%</b>	<b>39,63 €</b>	<b>92,3%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT (A-B)</b>	<b>16,80 €</b>	<b>-</b>	<b>0,43 €</b>	<b>-</b>	<b>2,05 €</b>	<b>-</b>	<b>-1,59 €</b>	<b>-</b>	<b>3,30 €</b>	<b>-</b>
Variation report à nouveau	-0,78 €	-	16,80 €	-	2,05 €	-	-1,59 €	-	3,30 €	-
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 €	801,59 €	3,43%	4,28%	-	-
2021	1 000 €	797,82 €	3,33%	4,17%	-	-
2022	1 000 €	798,08 €	3,12%	4,17%	-	-
2023	1 000 €	776,33 €	3,06%	3,94%	-	-
2024	1 000 €	764,16 €	3,25%	4,26%	-	-

(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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils s'élèvent pour l'exercice 2024 à 64 696 € 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 3 000 €. L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2025.

## Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

Le mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France expirera 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 de son mandat pour une durée de cinq années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

## Dissolution anticipée de la SCPI et mise en liquidation de son patrimoine

Les associés se prononceront sur la dissolution anticipée de la SCPI conformément aux 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 aux 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 aux 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 BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
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	17 937 048 €	17 395 000 €	17 873 187 €	17 541 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	3 375 694 €	3 080 000 €	3 375 694 €	3 130 000 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	(105 000) €	(105 000) €	(100 230) €	(100 230) €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	4 373 €	4 373 €	4 373 €	4 373 €
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	21 212 115 €	20 374 373 €	21 153 024 €	20 575 143 €
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	240 008 €	240 008 €	222 344 €	222 344 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(87 421) €	(87 421) €	(68 065) €	(68 065) €
Autres créances	348 €	348 €	12 726 €	12 726 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	400 653 €	400 653 €	306 000 €	306 000 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	83 773 €	83 773 €	154 579 €	154 579 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	637 361 €	637 361 €	627 584 €	627 584 €
Provisions pour risques et charges	39 920 €	39 920 €	39 920 €	39 920 €
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 000 144 €	8 000 144 €	8 003 559 €	8 003 559 €
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions locataires	59 379 €	59 379 €	54 652 €	54 652 €
Dettes fournisseurs	79 273 €	79 273 €	70 293 €	70 293 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	1 108 €	1 108 €	-	-
Autres dettes	8 150 €	8 150 €	20 108 €	20 108 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	8 187 974 €	8 187 974 €	8 188 533 €	8 188 533 €
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7 985 €	7 985 €	21 985 €	21 985 €
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	7 985 €	7 985 €	21 985 €	21 985 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	13 669 486 €	-	13 614 059 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	12 831 744 €	-	13 036 178 €

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAL</b>	<b>13 769 440 €</b>	-	-	<b>13 769 440 €</b>
Capital social	762 600 €	-	-	762 600 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>13 006 840 €</b>	-	-	<b>13 006 840 €</b>
Primes d'émission	445 148 €	-	-	445 148 €
Prélèvements sur primes d'émission	2 966 760 €	-	-	2 966 760 €
<b>ÉCART DE RÉÉVALUATION</b>	<b>(2 521 612) €</b>	-	-	<b>(2 521 612) €</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>RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION</b>	-	-	-	-
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>(573 867) €</b>	<b>(26 662) €</b>	-	<b>(600 529) €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>(26 662) €</b>	<b>26 662 €</b>	<b>55 428 €</b>	<b>55 428 €</b>
<b>DISTRIBUTION</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>13 614 059 €</b>	-	<b>55 428 €</b>	<b>13 669 487 €</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Loyers	546 267 €	513 101 €
Charges facturées	86 968 €	86 910 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	7 000 €	3 715 €
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>640 235 €</b>	<b>603 725 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	71 739 €	86 910 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	41 073 €	33 142 €
Dotations à la provision pour gros entretien	11 769 €	12 471 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	177 691 €	207 142 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>302 272 €</b>	<b>339 664 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>337 962 €</b>	<b>264 061 €</b>
Produits annexes	-	-
Produits divers	2 107 €	5 793 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	6 770 €
Transferts de charges d'exploitation	73 791 €	8 283 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	37 858 €
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>75 899 €</b>	<b>58 704 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	64 696 €	62 272 €
Charges d'exploitation de la société	82 563 €	60 092 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	14 000 €	14 000 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	87 421 €	68 065 €
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>248 679 €</b>	<b>204 429 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>(172 781) €</b>	<b>(145 724) €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	4 746 €	6 922 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	<b>4 746 €</b>	<b>6 922 €</b>
Charges d'intérêts des emprunts	112 000 €	112 000 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	<b>112 000 €</b>	<b>112 000 €</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>(107 254) €</b>	<b>(105 078) €</b>
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	2 500 €	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	39 920 €
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	<b>2 500 €</b>	<b>39 920 €</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>(2 500) €</b>	<b>(39 920) €</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)</b>	<b>55 428 €</b>	<b>(26 662) €</b>

# Annexes financières





## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sauf adoption prévues du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

### 2. Dérogations

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

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

La Provision pour Gros Entretien au 31/12/2024 est de 105 000 €.

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

- Immobilisations locatives : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.

- Pour l'exercice clos, une dépréciation de 68 065 € a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

### 8. Valeur vénale des immeubles locatifs

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des Experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 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 : 20 475 000 €.

### 9. Autres informations

Pour rappel, en 2015 a eu lieu l'acquisition de parts sociales de cinq SCI dont chacune est propriétaire d'un lot de copropriété dans l'opération de Paris 14<sup>ème</sup>, 34, avenue Reille et pour une seconde partie, à l'acquisition de 3 emplacements de parking dans cette même opération de Paris 14<sup>ème</sup>. Le capital social de chaque SCI est divisé en 100 000 parts sociales d'un centime d'euro (0,01 €) qui sont attribuées à la SCPI en sa qualité d'associée unique suite à l'acquisition de la part détenue par Inter Gestion REIM en date du 1<sup>er</sup> décembre 2017.

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

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

#### 10. Suretés

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

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

## Tableaux et informations diverses

### Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>21 248 881 €</b>	<b>63 861 €</b>	-	<b>21 312 742 €</b>
Habitations	17 873 187 €	63 861 €	-	17 937 048 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	3 375 694 €	-	-	3 375 694 €
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>4 373 €</b>	-	-	<b>4 373 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>21 253 254 €</b>	<b>63 861 €</b>	-	<b>21 317 115 €</b>

### État 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
2015	PARIS 14 <sup>ÈME</sup>	Rue Reille (5 lots)	1 274 485 €	1 196 457 €	2 470 942 €	-	2 470 942 €
2015	PARIS 14 <sup>ÈME</sup>	Rue Reille (Parkings)	15 000 €	-	15 000 €	-	15 000 €
2016	LE PERREUX-SUR-MARNE	118 av. du 8 mai 1945	730 320 €	735 080 €	1 465 400 €	-	1 465 400 €
2016	LE PERREUX-SUR-MARNE	2 allée des Ormes	899 072 €	728 376 €	1 627 448 €	-	1 627 448 €
2016	LILLE	400 rue Léon Gambetta	1 470 414 €	1 348 845 €	2 819 259 €	-	2 750 000 €
2016	GOURNAY-SUR-MARNE	14 rue Eugène Carrière	561 888 €	685 883 €	1 247 771 €	-	1 247 771 €
2016	SARTROUVILLE	49 rue du Montoir	921 600 €	894 670 €	1 816 270 €	-	1 816 270 €
2017	CARRIÈRES-SUR-SEINE	10 rue Louis Leroux	870 400 €	852 902 €	1 723 302 €	63 861 €	1 787 163 €
2017	MONTREUIL	3 rue des Messiers	409 600 €	1 087 908 €	1 497 508 €	-	1 497 508 €
2017	HOUILLES	63 rue de l'Egalité	204 800 €	320 032 €	524 832 €	-	524 832 €
2017	CHATOU	28 allée Edmond Flamand	1 433 600 €	1 231 845 €	2 665 454 €	-	2 500 000 €
<b>TOTAL DES IMMEUBLES RÉCEPTIONNÉS</b>			<b>8 791 179 €</b>	<b>9 082 007 €</b>	<b>17 873 187 €</b>	<b>63 861 €</b>	<b>17 937 048 €</b>
2019	YERRES	1 rue Réveillon	1 097 728 €	2 277 966 €	3 375 694 €	-	3 375 694 €
<b>TOTAL DES IMMEUBLES EN COURS DE RÉHABILITATION</b>			<b>1 097 728 €</b>	<b>2 277 966 €</b>	<b>3 375 694 €</b>	-	<b>3 375 694 €</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			<b>9 888 907 €</b>	<b>11 359 973 €</b>	<b>21 248 881 €</b>	<b>63 861 €</b>	<b>21 312 742 €</b>

### Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2023	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	16 736 200 €	-	16 736 200 €
Emprunts	8 000 000 €	-	8 000 000 €
Valeurs immobilisées	(21 253 254) €	(63 861) €	(21 317 115) €
Prélèvements sur prime d'émission	(2 521 612) €	-	(2 521 612) €
RAN débiteur	(573 867) €	(26 662) €	(600 529) €
<b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>	<b>387 467 €</b>	<b>(90 523) €</b>	<b>296 944 €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	21 814 549 €	21 741 996 €	72 553 €
Actif immobilisé	21 317 115 €	21 253 254 €	63 861 €
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>497 434 €</b>	<b>488 742 €</b>	<b>8 692 €</b>
Capitaux circulants			
Clients	152 587 €	105 180 €	47 407 €
Autres créances	8 333 €	42 765 €	(34 432) €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>160 920 €</b>	<b>147 944 €</b>	<b>12 976 €</b>
Fournisseurs	79 273 €	48 069 €	31 204 €
Autres dettes	68 637 €	74 446 €	(5 809) €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>147 910 €</b>	<b>122 515 €</b>	<b>25 395 €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>13 009 €</b>	<b>25 429 €</b>	<b>(12 420) €</b>
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>484 425 €</b>	<b>463 313 €</b>	<b>21 112 €</b>

## État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	6 235 €	-	6 235 €	-
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>6 235 €</b>	<b>-</b>	<b>6 235 €</b>	<b>-</b>
Provision pour gros entretien	100 230 €	11 769 €	7 000 €	104 999 €
Provisions pour risques et charges	39 920 €	-	-	39 920 €
<b>PROVISIONS RÈGLEMENTÉES</b>	<b>140 150 €</b>	<b>11 769 €</b>	<b>7 000 €</b>	<b>144 919 €</b>
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des autres créances	68 065 €	87 421 €	-	87 421 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>68 065 €</b>	<b>87 421 €</b>	<b>-</b>	<b>87 421 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>214 451 €</b>	<b>99 190 €</b>	<b>13 235 €</b>	<b>232 340 €</b>

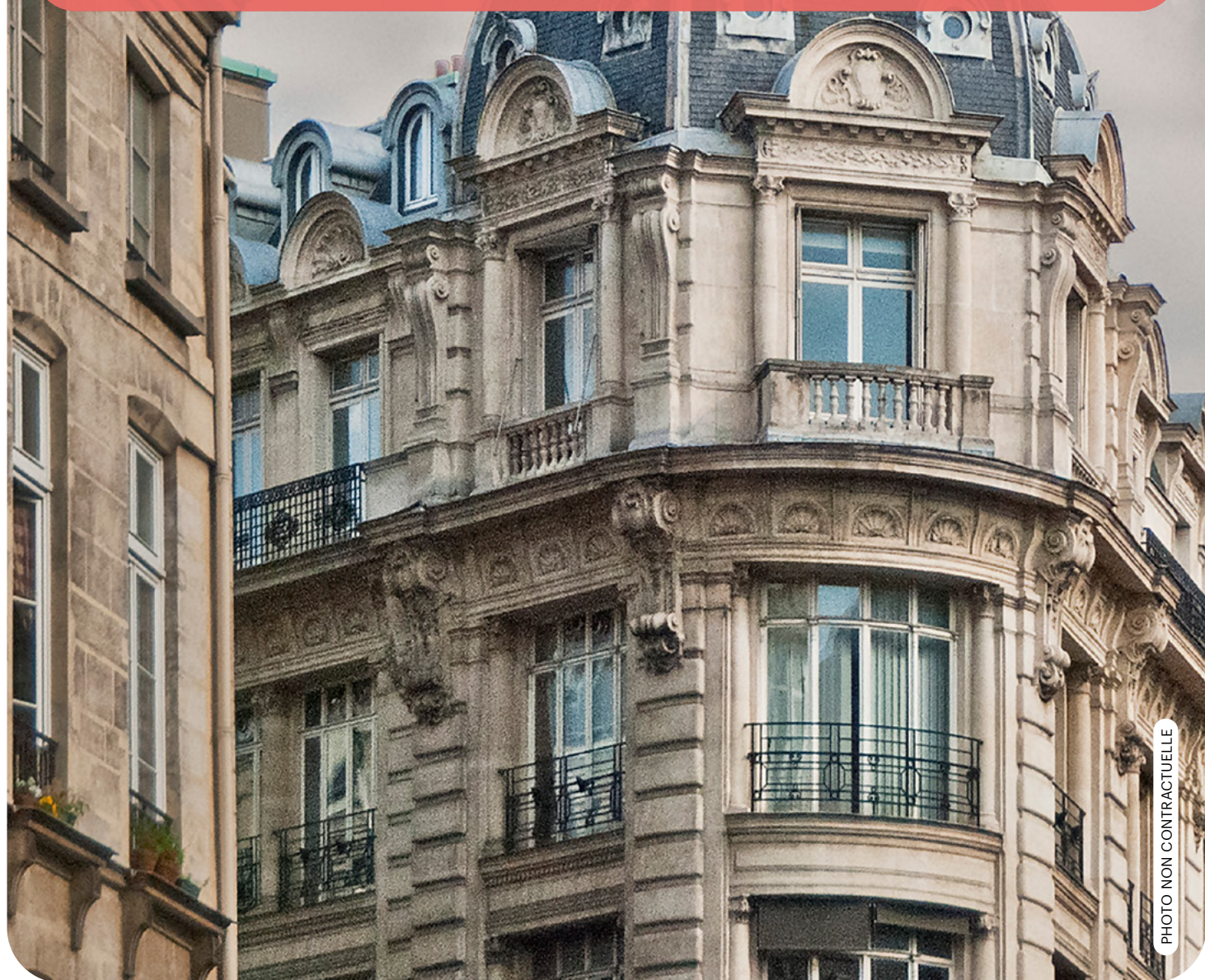
## Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	53 564 €		(46 564) €		7 000 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	26 667 €		31 666 €		-	58 333 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	20 000 €		6 667 €		-	26 667 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-		20 000 €		-	20 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-		-		-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-		-		-	-
<b>TOTAL</b>	<b>100 231 €</b>		<b>11 769 €</b>		<b>7 000 €</b>	<b>105 000 €</b>



# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2024





# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée »

de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues par l'expert immobilier indépendant pour déterminer les valeurs actuelles.

## Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes

d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 4 avril 2025

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

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

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

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

## Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

### Avec la société Inter Gestion REIM

#### Commission de gestion

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

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2024, un montant de 64 696 euros.

#### Commission d'acquisition d'actifs

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2024.

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

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

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

Aucun honoraire n'a été versé à ce titre en 2024.

#### Commission de cession d'actifs

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2024.

### Avec la société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE

Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Votre société verse à la société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Aucun honoraire n'a été versé à ce titre en 2024.

Fait à Paris, le 4 avril 2025

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



# Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025





# Assemblée générale ordinaire 2025

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024. Au cours de notre réunion qui s'est tenue le 20 mars 2025, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine ainsi que les projets de résolutions qui nous ont été soumis. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant être nécessaires en répondant à toutes nos questions.

## Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2024, le capital de GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION se répartit en 16 792 parts détenues par 421 associés pour un montant de 13 769 440 € (hors prime d'émission). Toutefois le montant des capitaux apportés à la SCPI par l'ensemble des associés s'élève à cette même date à 16 736 200 € (prime d'émission incluse).

Au 31 décembre 2024, aucune demande de cession de parts n'est inscrite sur les registres de la société.

## Patrimoine

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de la SCPI est constitué de 11 immeubles

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

Au 31 décembre 2024, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE EVALUATION FRANCE en "prix de vente immeuble rénové" s'est élevée à 20 475 000 € hors droits.

## Valeur des parts

Au cours de notre réunion, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION au 31 décembre 2024 et applicables tout au long de l'année 2025 :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	13 669 486 €	814,05 €
Valeur de réalisation	12 831 744 €	764,16 €
Valeur de reconstitution	15 588 152 €	928,31 €

## Compte et résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se caractérise par un bénéfice comptable de 55 428 €.

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

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2024 ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent au rapport du Commissaire aux comptes, lequel n'a pas suscité de notre part de remarques particulières et dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance.

## Projets de résolutions

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

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

Fait à Paris le 11/4/2025

Le président du conseil de surveillance



# 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 lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

### Deuxième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 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 55 428 € soit affectée au poste de report à nouveau d'un total négatif de 518 439 € :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2024		55 428 €
Résultat à affecter au 31/12/2024		55 428 €
Poste « report à nouveau »		-573 867 €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU		-518 439 €

### 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	13 669 486 €	814,05 €

### Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution 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	12 831 744 €	764,16 €
Valeur de reconstitution	15 588 152 €	928,31 €

### Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025 à 3 000 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

### Neuvième 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 1 325 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025.

### Dixième résolution

L'assemblée générale, prend acte que le mandat de l'Expert immobilier la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France 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 renouveler son mandat pour une durée 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

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

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 7 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 Didier VANHAMME ;
- Monsieur Bruno RAIMOND ;
- Monsieur André GUEUGNON ;
- Monsieur Christophe PERONI.

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.

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.

**A titre 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 CAPITALISATION 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 CAPITALISATION 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.

**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.











**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.