



Inter Gestion
REIM

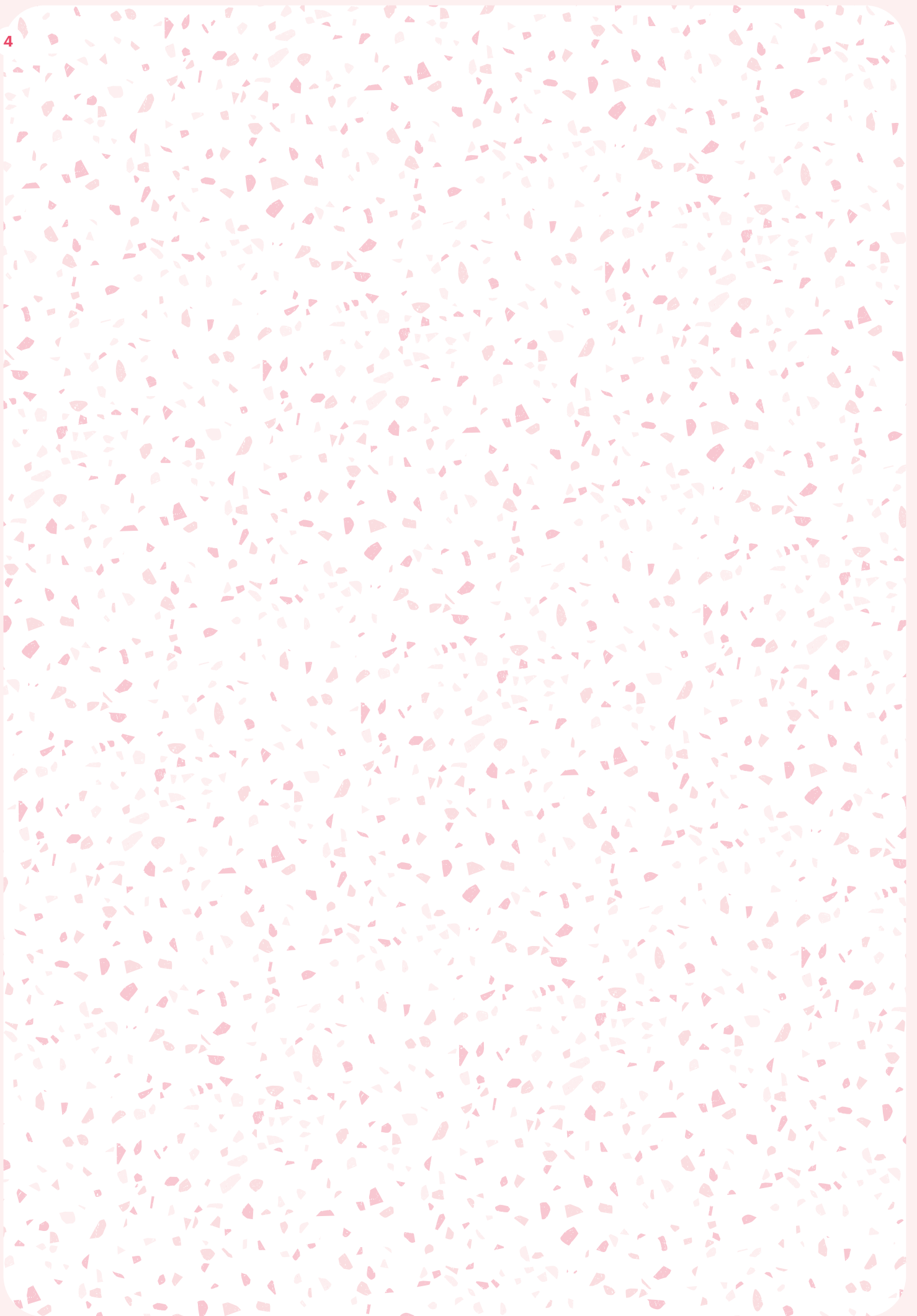


Rapport Annuel

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
- 30** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 34** | Rapport du conseil de surveillance
- 36** | Projets de résolutions



Informations



Caractéristiques

SCPI GRAND PARIS Résidentiels

Société civile de placement immobilier faisant offre au public
38 Avenue de l'Opéra - 75002 Paris

Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris : 827 728 247
Visa AMFn°24-03 en date du 13/09/2024

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 : GBA AUDIT ET FINANCE, domiciliée : 10, rue du Docteur Finlay - 75015 PARIS. Représentée par Monsieur Xavier Lecaron - Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Suppléant : SEREC Audit – 70 bis, rue Mademoiselle – 75015 PARIS

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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 26 juin 2022. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Dépositaire

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

Conseil de surveillance

Monsieur Joël Dockwiler (Président), Monsieur Serge Giboire, Monsieur Didier Guillon, Monsieur Rémi Bourg, Monsieur Christophe Vouette, Madame Emmanuelle Deschênes et Monsieur Thanh Huynh (coopté le 02 février 2025).

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Panorama 2024



Le marché immobilier résidentiel a atteint son point bas en 2024 avec environ 775 000 ventes enregistrées contre 872 000 sur l'année 2023, soit une chute de 36%, rapportées au pic de 2021 atteignant 1,17 millions de transactions. ⁽¹⁾

Le marché du logement a mieux résisté en termes de valeur, avec des baisses de prix contenues entre 5 et 11% selon les régions, en comparaison de l'immobilier tertiaire où les corrections de valeur ne sont pas imputables uniquement à l'augmentation rapide des taux d'intérêts en 2022 mais également à des facteurs intrinsèques aux différentes classes d'actifs, les bureaux en étant le meilleur exemple qui, selon le cas, pâtissent de la saturation de l'offre ou de l'obsolescence des produits. ⁽¹⁾

Quant aux placements immobiliers en SCPI, après deux années de fort ralentissement de la collecte avec un recul de près de 50% sur le pic de 10 milliards atteint en 2022, le marché a donné un signal positif au dernier trimestre de l'année 2024 en progression de 24% au regard de la même période en 2023.

La tendance est encourageante mais la course aux hauts rendements – 8%, 9% et plus – qui a été engagée depuis le début du cycle des « opportunités d'investissements » post hausse des taux d'intérêt pour capter la collecte ne doit pas conduire les Sociétés de gestion à s'éloigner à nouveau des fondamentaux de l'immobilier comme elles l'ont fait de 2010 à 2022 dans un marché boosté par des volumes de plus en plus massifs de collectes à investir et rendu trop acheteur et sans doute trop guidé par les critères financiers des primes de risque et des effets de levier.

Une démarche qui s'oppose à notre vision de la gestion des SCPI dont l'objectif partagé est la recherche de la régularité des revenus et la valorisation des actifs sur le long terme.



Gilbert Rodriguez
Président Directeur Général

(1) Source Fnaim.

Chiffres clés



12,06 M€



Capitalisation⁽¹⁾

2 680 m²



Répartis sur **7** immeubles⁽¹⁾

239



Associés de la SCPI⁽¹⁾

158,22 €



Valeur de réalisation⁽¹⁾⁽²⁾

Rapport de la Société de gestion



Développement de la société

Évolution du capital

La SCPI a été immatriculée le 14 février 2017.

Le capital social de constitution a été fixé à 762 600 € entièrement libéré et réparti entre 24 associés fondateurs détenant 930 parts. Les parts des associés fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La SCPI est ouverte à la collecte depuis le 2 novembre 2017. Le capital social maximum statuaire a été fixé à 32 800 000 €. Au cours de l'année 2021, après approbation par l'assemblée générale, les perspectives de développement ainsi que la dénomination de la SCPI ont été modifiées.

Au 31 décembre 2024, le capital de GRAND PARIS Résidentiels est constitué de 60 304 parts réparties entre 239 associés, pour un montant de 9 889 895 € et une capitalisation qui s'élève à 12 060 847 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES AU 31/12	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12
2020	7 072 500 €	43 125	199	213 840 €	200 €
2021	10 045 000 €	61 250	224	435 000 €	200 €
2022	10 164 610 €	61 979	248	21 748 €	200 €
2023	10 131 672 €	61 778	249	4 648 €	200 €
2024	9 889 895 €	60 304	239	258 €	200 €

Marché des parts

Néant.

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. À ce jour, aucun ordre de vente n'a été passé.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

1 485 parts ont été retirées au cours de l'année 2024.

Aucune cession de gré à gré n'a été enregistrée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 31/12	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UN RETRAIT	DEMANDE DE RETRAIT EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES RETRAITS (EN € HT)
2021	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-
2022	181	0,3%	-	-	-
2023	394,5	0,6%	0,1 jour	-	-
2024	1 485	2,5%	3 JOURS	-	-

Emprunt bancaire

La SCPI a mis en place plusieurs lignes de crédit comme mentionné dans le tableau ci-dessous :

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
30/12/2020	SOCFIM	IN FINE	1 836 000 €	10 ans	ACQUISITION ACTIF ST-GERMAIN-EN-LAYE	1,54%	30/12/2030
30/12/2020	SOCFIM	IN FINE	1 941 735 €	10 ans	TRAVAUX ACTIF ST-GERMAIN-EN-LAYE	4,58%	30/12/2030
05/06/2022	CAISSE D'EPARGNE	IN FINE	2 060 000 €	7 ans	ACQUISITION ACTIF SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	2,40%	05/06/2029
TOTAL EMPRUNT			5 837 735 €				

Ratio d'endettement au 31/12/2024

RATIO D'ENDETTEMENT RELATIF AUX INVESTISSEMENTS DIRECTS	DONNÉES
Actifs immobilisés au 31/12/2024	15 058 964 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2024	38,77%

RAPPEL : Le ratio d'endettement voté par l'assemblée générale est de 50% de la valeur des actifs immobilisés.

Patrimoine immobilier

La modification de la dénomination, et de l'orientation de la SCPI a nécessité l'adoption d'une nouvelle stratégie d'investissement.

Les acquisitions effectuées par la SCPI GRAND PARIS Résidentiels, auront lieu en France et en Europe. Le patrimoine sera composé d'immeubles ou parties d'immeubles résidentiels pouvant comporter des locaux

commerciaux, professionnels ou à usage de stationnement. Mais également des résidences avec services (résidences de tourisme, résidences pour étudiants, résidences pour personnes âgées dépendantes ou non dépendantes, maisons de repos, etc...)

Les immeubles pourront être acquis achevés ou en état futur d'achèvement, loués ou libres de toute exploitation.

Immeubles

Acquisitions immobilières au cours de l'exercice 2024

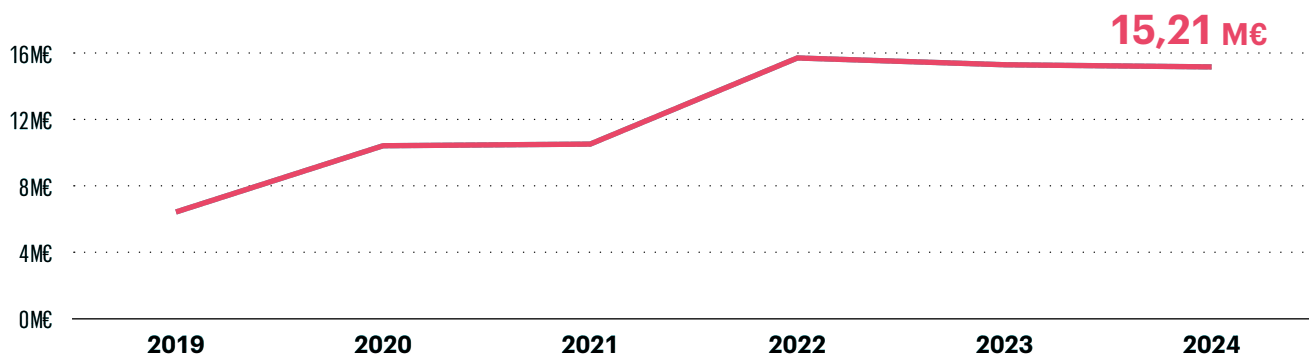
Au cours de l'exercice 2024, la SCPI GRAND PARIS Résidentiels n'a réalisé aucune acquisition.

La politique d'investissement a été maintenue autour de deux principaux axes : le périmètre du Grand Paris et la valorisation à terme qui reste soutenue sur ce secteur.

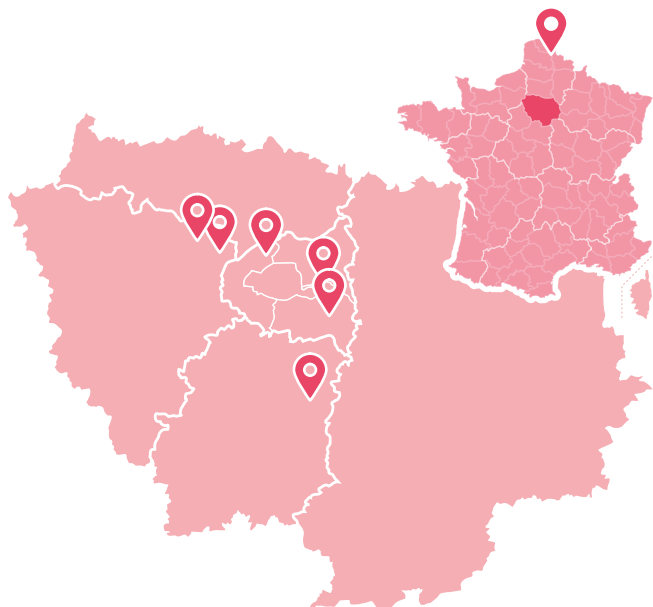
Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2024

DÉPARTEMENT	VILLE	ADRESSE
78	CARRIÈRES-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Peri
92	CLICHY	69 rue d'Alsace
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry
59	LILLE	152, rue Solférino
91	MENNECY	4, rue de l'Abreuvoir
94	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	54, boulevard de Créteil
78	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 et 14, rue Grande Fontaine

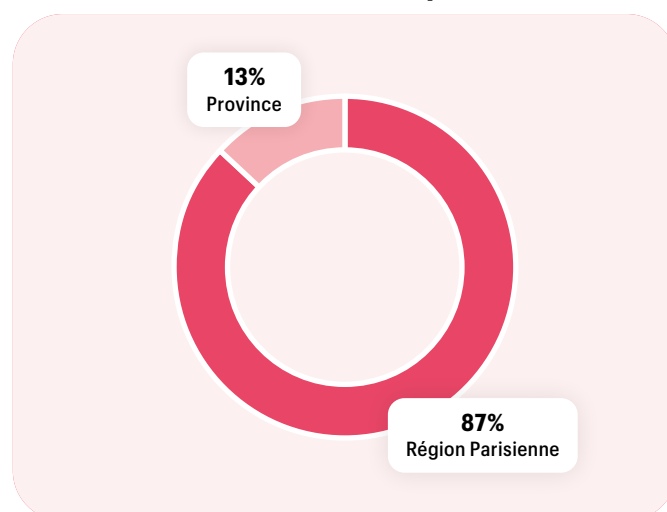
Évolution du patrimoine dans le temps



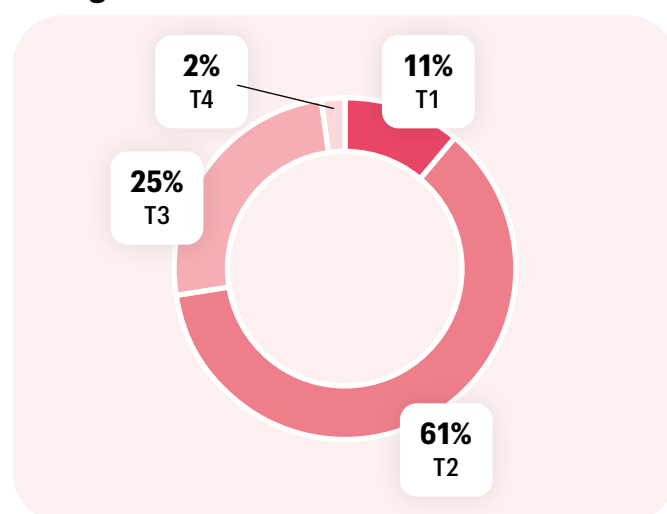
Répartition géographique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale et en% du patrimoine



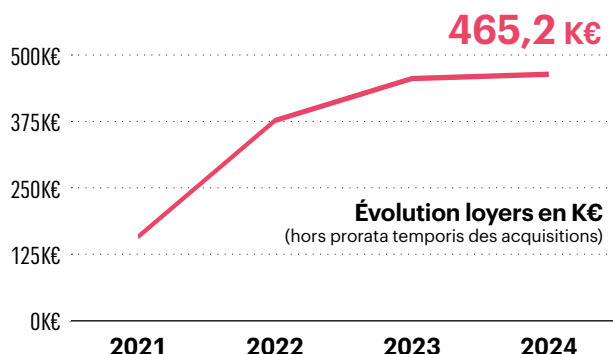
Répartition du patrimoine par typologie de logements



Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives

Au cours de l'année 2024, la SCPI a appelé 465 202 € au titre des loyers, contre 457 088 € en 2023, soit une évolution de 2%.



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.

La SCPI a versé à la Société d'administration de biens, la somme de 41 322 € au titre de l'année 2024.

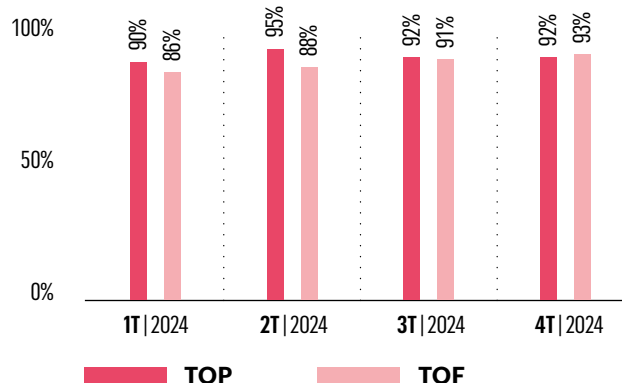
Les indicateurs de performance

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

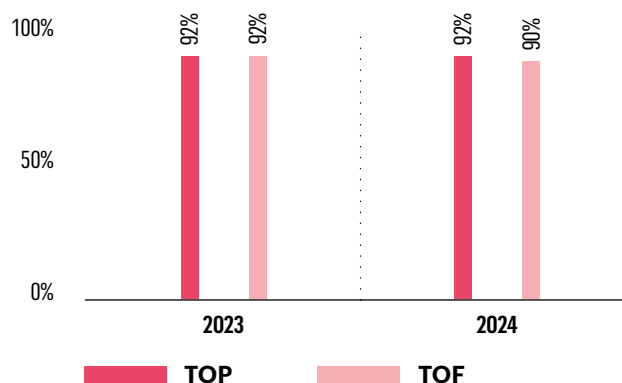
Taux d'occupation physique : Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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

Évolution des indicateurs de performance au cours de l'année 2024



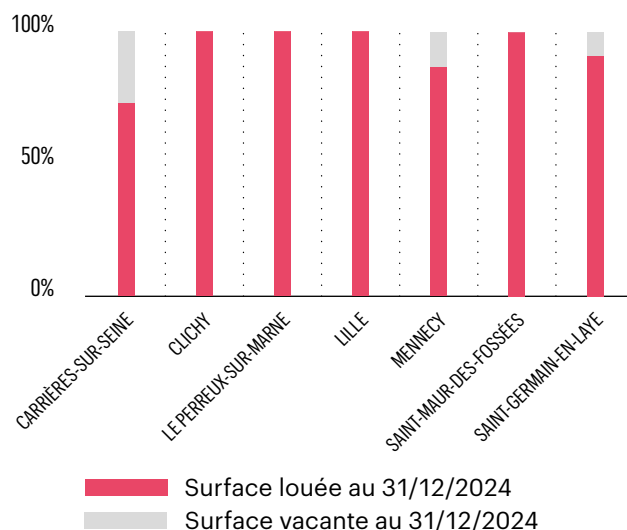
Taux d'occupation financier annuel



Le TOF annuel est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

État locatif

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



Contentieux en cours

Contentieux locatif

Les provisions pour créances locataires inscrites au 31/12/2024 s'élèvent à 51 912 €.

Rappel de la règle comptable :

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

Contentieux opposant la SCPI à la Société Valoris

En date du 27 décembre 2017, un acte de vente a été conclu concernant les biens situés au 152-154, rue Solferino à Lille.

Une des clauses de l'acte de vente prévoyait le versement de pénalités de retard si la SCPI, en qualité d'acquéreur, ne justifiait pas l'obtention d'une attestation de conformité des travaux ; étant précisé que ladite sanction consistait à l'imputation d'une pénalité de retard à hauteur de 300 € par jour de retard.

La SCPI n'ayant pu justifier de l'obtention de ce document à la date prévue au contrat, elle a été assignée par le vendeur devant le Tribunal Judiciaire de Lille aux fins de voir condamner la SCPI :

- au paiement de la somme de 226 500 € en application de la clause pénale (300 € à compter du 26/06/2019 date d'arrêt au 20/07/2021), soit 755 jours à 300 € par jour ;
- au paiement de 10 000 € au titre de la résistance abusive ;
- au paiement de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Toutefois, la SCPI justifie de circonstances atténuantes liées d'une part, à un retard de l'architecte et du géomètre, d'incohérences constatées dans le permis de construire et d'autre part, à la non-délivrance par le vendeur de documents demandés à plusieurs reprises par la SCPI.

Conformément au calendrier de mise en état transmis par le Tribunal Judiciaire de Lille, plusieurs échanges de conclusions devaient avoir lieu au cours de l'année 2022 et la date prévisionnelle de l'audience de plaidoiries était fixée au 6 janvier 2023.

En effet, le calendrier judiciaire prévoyait une injonction de conclure pour la Société demanderesse au 23/02/2022, puis au 29/06/2022. Cette dernière n'ayant pas conclu et aucune nouvelle n'ayant été donnée au conseil de la SCPI ou au greffe, une ordonnance de radiation a été rendue par le Tribunal Judiciaire de Lille en date du 21 septembre 2022 (étant précisé qu'il s'agit d'une mesure administrative sanctionnant le défaut de diligence d'une ou des parties ; le dossier peut faire l'objet d'une réinscription dans le cas où la partie défaillante dépose des écritures dans un délai de deux ans, autrement l'instance est périmée).

Au cours du mois de novembre 2022, la Société VALORIS a déposé des conclusions en réinscription afin de relancer la procédure. La Société VALORIS a depuis actualisé ses demandes, et au dernier état de ses écritures, sa demande indemnitaire s'élève à 441 000 €.

La SCPI a sollicité à titre principal le rejet des demandes de VALORIS en raison de la non-application de la clause pénale et du strict respect par la SCPI de ses obligations contractuelles, et à titre subsidiaire la réduction du montant qui pourrait être alloué en le limitant à 15 000 €.

L'audience de plaidoiries s'est tenue le 14 mars 2024 et par jugement en date du 28 juin 2024, le tribunal judiciaire de Lille a condamné la SCPI au paiement de 200 000 euros au titre de la clause pénale, aux entiers dépens ainsi qu'à 3 000 € au titre de l'article 700.

La SCPI a interjeté appel en date du 2 octobre 2024 et l'affaire est toujours en cours devant la Cour d'appel de Douai.

Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2024 présente un bénéfice de 25 896 €, soit 0,43 € par part.

L'exercice 2024 fait apparaître un déficit comptable de 190 877 €.

PERTE DE L'ANNÉE 2024	(190 877) €
Report à nouveau créateur	33 790 €
Résultat à affecter au 31/12/2024	(157 087) €
Affectation au Report à nouveau	(157 087) €

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable de - 190 877 € au report à nouveau créateur de 33 790 €, portant ainsi ce poste au montant de - 157 087 €.

Distribution

La Société de Gestion procédera au versement des dividendes dès lors que les bénéfices de la SCPI le permettront.

Placement de la trésorerie

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

Dans cette optique, une partie de la trésorerie disponible a été placée dans un compte à terme. Ce placement, d'une durée de trois mois, a été réalisé à un taux compétitif de 3,054%, offrant ainsi un rendement attractif tout en garantissant la sécurité des capitaux investis.

DATE	MONTANT PLACÉ	ÉTABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	MONTANT BLOQUÉ	STATUT	INTÉRÊTS
09/12/2024	80 000 €	BNP	3	3,054%	10/03/2025	80 000 €	Ouvert	618 €

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

Tous les immeubles du patrimoine de la SCPI ont été expertisés.

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 niveau du total des placements immobiliers dans le tableau « état du patrimoine » pour une valeur vénale des placements immobiliers s'élevant à 15 210 000 €.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

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

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

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLE	ADRESSE	M2 HAB	PRIX TOUTS FRAIS COMPRIS	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT AU 31/12	EXPERTISE BNP 2023 HD	EXPERTISE BNP 2024 HD
CARRIÈRES-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Péri	406	849 920 €	1 007 865 €	1 857 785 €	2 120 000 €	2 080 000 €
CLICHY	69 rue d'Alsace	401	2 857 814 €	-	2 857 814 €	3 210 000 €	3 170 000 €
LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry	95	327 680 €	244 906 €	572 586 €	490 000 €	480 000 €
LILLE	152, rue Solférino	443	1 075 200 €	1 167 577 €	2 242 777 €	2 020 000 €	2 020 000 €
MENNECY	4, rue de l'Abreuvoir	415	747 520 €	827 001 €	1 574 521 €	1 650 000 €	1 630 000 €
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	54 boulevard de Créteil	427	1 929 318 €	-	1 929 318 €	2 050 000 €	1 980 000 €
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 et 14 rue Grande Fontaine	491	1 880 064 €	2 111 735 €	3 991 799 €	3 800 000 €	3 850 000 €
TOTAUX		2 678	9 667 516 €	5 359 084 €	15 026 600 €	15 340 000 €	15 210 000 €

Valeur comptable, valeurs de réalisation et de reconstitution

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

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

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

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	9 390 523 €	155,72 €
Valeur de réalisation	9 541 561 €	158,22 €
Valeur de reconstitution	11 423 920 €	189,44 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2020		2021		2022		2023		2024	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	43 125	-	61 250	-	61 760	-	61 778	-	60 304	-
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	2,11 €	3%	2,73 €	28%	6,48 €	95%	8,40 €	61%	9,21 €	95%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	-	-	0,08 €	1%	0,06 €	1%
Produits divers	58,47 €	97%	7,11 €	72%	0,35 €	5%	5,34 €	39%	0,40 €	4%
TOTAL DES REVENUS	60,58 €	100%	9,84 €	100%	6,83 €	100%	13,82 €	100%	9,67 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	2,79 €	5%	1,03 €	10%	1,91 €	28%	2,86 €	21%	4,03 €	42%
Autres frais de gestion	42,35 €	70%	9,05 €	92%	4,45 €	65%	10,40 €	75%	8,76 €	91%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	45,14 €	75%	10,08 €	102%	6,36 €	93%	13,26 €	96%	12,79 €	132%
Amortissements nets ⁽²⁾	22,87 €	38%	0,55 €	6%	0,58 €	8%	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	-	-	-	-	0,23 €	3%	-0,32 €	-2%	0,04 €	0%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	22,87 €	38%	0,55 €	6%	0,81 €	12%	-0,32 €	-2%	0,04 €	0%
TOTAL DES CHARGES	68,01 €	112%	10,63 €	108%	7,17 €	105%	12,93 €	94%	12,84 €	133%
RÉSULTAT COURANT	-7,43 €		-0,79 €		-0,34 €		0,88 €		-3,17 €	-
Variation report à nouveau	-20,16 €	-	-3,89 €	-	-1,84 €	-	-0,34 €	-	-3,17 €	-
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Évolution du prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé à 200 €.

ANNEE	PRIX DE SOUSCRIPTION	VALEUR DE RECONSTITUTION
2021	200 €	199,87 €
2022	200 €	207,48 €
2023	200 €	193,67 €
2024	200 €	189,44 €

Évolution de la valeur de retrait

EXERCICE	2023	2024
Valeur de retrait au 1 ^{er} janvier	176,00	176,00

Valeur IFI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La valeur IFI 2025 est également disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, s'élèvent pour l'exercice 2024 à :

- 55 631 € TTI au titre de la gestion de la SCPI,
- 258 € TTI au titre des honoraires de souscription.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2024 par la Société Inter Gestion Groupe s'élèvent à 3 000 € TTC.

Les honoraires payés à Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage au 31/12/2024 s'élèvent à 156 205 €.

Ci-dessous la liste des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage entre la SCPI et Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au 31/12/2024 :

VILLE	IMMEUBLE	INTER GESTION M.O.	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry	15 840 €	-	-	100%
LILLE	152 rue Solférino	113 147 €	-	-	100%
CARRIÈRES-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Péri	56 430 €	-	-	100%
MENNECY	4, rue de l'Abreuvoir	70 783 €	-	-	100%
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 et 14, rue de la Grande Fontaine	160 586 €	128 469 €	En cours	80%
TOTAL		416 786 €	128 469 €	-	-

Fixation du montant des jetons de présence alloués et à allouer aux membres du conseil de surveillance

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance pour les exercices restant à courir jusqu'à la fin de leur mandat à la somme de 2 500 €.

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	11 034 800 €	11 360 000 €	11 162 435 €	11 540 000 €
Autres immobilisations locatives	32 363 €	-	32 974 €	-
Habitations en cours de réhabilitation	3 991 799 €	3 850 000 €	3 992 133 €	3 800 000 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	15 058 963 €	15 210 000 €	15 187 542 €	15 340 000 €
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	136 208 €	136 208 €	150 976 €	150 976 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(51 912) €	(51 912) €	(34 336) €	(34 336) €
Autres créances	3 394 €	3 394 €	45 645 €	45 645 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	80 000 €	80 000 €	222 000	222 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	71 397 €	71 397 €	215 363 €	215 363 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	239 087 €	239 087 €	599 648 €	599 648 €
Provisions pour risques et charges	-	-	15 000 €	15 000 €
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 841 539 €	5 841 539 €	5 841 539 €	5 841 539 €
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions locataires	42 859 €	42 859 €	37 922 €	37 922 €
Dettes fournisseurs	83 222 €	83 222 €	70 524 €	70 524 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	6 542 €	6 542 €	87 800 €	87 800 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	5 974 162 €	5 974 162 €	6 052 785 €	6 052 785 €
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	65 847 €	65 847 €	106 463 €	106 463 €
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	65 847 €	65 847 €	106 463 €	106 463 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	9 390 523 €	-	9 840 868 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	9 541 561 €	-	9 993 325 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	10 131 672 €	-	(241 777) €	9 889 895 €
Capital social de constitution	762 600 €	-	- €	762 600 €
Capital en cours de souscription	9 369 072 €	-	(241 777) €	9 127 295 €
PRIMES D'ÉMISSION	(324 594) €	-	(17 691) €	(342 285) €
Primes d'émission	1 727 448 €	-	129 €	1 727 577 €
Prélèvements sur primes d'émission	(2 052 042) €	-	(17 820) €	(2 069 862) €
ÉCART DE RÉÉVALUATION	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS	-	-	-	-
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	(20 814) €	54 604 €	-	33 790 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	54 604 €	(54 604) €	(190 877) €	(190 877) €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	-	-	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	9 840 868 €	-	(450 345) €	9 390 523 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Loyers	465 202 €	457 088 €
Charges facturées	90 413 €	61 599 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provision pour gros entretien	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	555 615 €	518 687 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	80 656 €	60 322 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	31 815 €	2 204 €
Dotations aux provision pour gros entretien	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	130 637 €	114 090 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	243 108 €	176 616 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	312 507 €	342 071 €
Produits annexes	258 €	4 648 €
Produits divers	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	15 000 €	39 952 €
Transferts de charges d'exploitation	23 758 €	325 258 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	39 016 €	369 858 €
Commissions de prospection de capitaux	258 €	4 648 €
Commissions de la Société de gestion	55 631 €	57 388 €
Charges d'exploitation de la société	49 842 €	52 335 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	41 226 €	361 992 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	17 576 €	19 958 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	164 534 €	496 322 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(125 517) €	(126 464) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	3 554 €	5 022 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	3 554 €	5 022 €
Charges d'intérêts des emprunts	174 108 €	165 866 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	174 108 €	165 866 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	(170 555) €	(160 844) €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	207 312 €	160 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	207 312 €	160 €
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	(207 312) €	(160) €
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	(190 877) €	54 604 €

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 Comptable (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sauf adoptions 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 dans la colonne « valeur bilantielle » de l'état du patrimoine : 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 (article 141-22), la PGE est constituée d'un plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années.

Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Comptablement, ce changement a été traité comme un changement de méthode comptable.

Selon l'article 122-2 du PCG « lors de changements de méthodes comptables, l'effet, après impôt, de la nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée ».

Il n'a pas été constitué de provision pour gros entretien en 2024, compte tenu de la récente réhabilitation des immeubles.

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 de gestion 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

- 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.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation 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 publié le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années. La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'Expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2024 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 15 210 000 €.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	15 187 542 €	334 €	(127 024) €	15 058 963 €
Habitations	11 162 435 €	-	(127 635) €	11 034 800 €
Autres immobilisations locatives	32 974 €	-	611 €	32 363 €
Habitations en cours de réhabilitation	3 992 133 €	334 €	-	3 991 799 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
TOTAL	15 187 542 €	334 €	(127 024) €	15 058 963 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023	MOUVEMENTS 2024	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024
2017	LE-PERREUX-SUR-MARNE	6 rue Thierry	572 586 €	-	572 586 €
2017	LILLE	152 rue Solférino	2 358 109 €	(115 332) €	2 242 777 €
2019	CARRIÈRES-SUR-SEINE	93 rue Gabriel Péri	1 870 422 €	(12 637) €	1 857 785 €
2019	MENNECY	4 rue de l'Abreuvoir	1 574 521 €	-	1 574 521 €
2020	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12/14 rue de la Grande Fontaine	3 991 799 €	-	3 991 799 €
2022	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	54 bd de Créteil	1 929 318 €	-	1 929 318 €
2022	CLICHY	69 rue d'Alsace	2 857 814 €	-	2 857 814 €
	ACTIFS IMMOBILISÉS		15 154 569 €	(127 969) €	15 026 600 €
2022	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	Parking - rue de la Grande Fontaine	34 806 €	-	34 806 €
		Amortissement Ammodation	(1 832) €	(611) €	(2 443) €
	AUTRES ACTIFS IMMOBILISÉS		32 974 €	(611) €	32 363 €
	TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ		15 187 542 €	(128 580) €	15 058 963 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2023	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	11 859 120 €	(241 648) €	11 617 472 €
Emprunts	5 837 854 €	-	5 837 854 €
Valeurs immobilisées	(15 187 819) €	128 856 €	(15 058 963) €
Prélèvements sur prime d'émission	(2 052 042) €	(17 820) €	(2 069 862) €
	Commission de souscription	(942 612) €	(942 612) €
	Frais d'acquisition (non récup.)	(750 494) €	(750 494) €
	RAN	(352 030) €	(352 030) €
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
RAN débiteur	(20 813) €	54 603 €	33 790 €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	436 300 €	(76 008) €	360 292 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	15 228 332 €	15 697 407 €	(469 075) €
Actif immobilisé	15 058 963 €	15 187 542 €	(128 579) €
FONDS DE ROULEMENT	169 370 €	509 865 €	(340 495) €
Capitaux circulants			
Clients	84 295 €	116 640 €	(32 345) €
Autres créances	69 241 €	152 107 €	(82 866) €
BESOINS D'EXPLOITATION	153 536 €	268 747 €	(115 211) €
Fournisseurs	83 222 €	70 524 €	12 698 €
Autres dettes	52 342 €	125 722 €	(73 380) €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	135 564 €	196 246 €	(60 682) €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	17 972 €	72 502 €	(54 529) €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	151 398 €	437 363 €	(285 965) €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 383 €	-	-	1 383 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	1 832 €	611 €	-	2 443 €
AMORTISSEMENTS	3 215 €	611 €	-	3 825 €
Provision pour gros entretien	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	15 000 €	-	15 000 €	-
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	15 000 €	-	15 000 €	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	34 336 €	17 576 €	-	51 912 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	34 336 €	17 576 €	-	51 912 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	52 551 €	18 187 €	15 000 €	55 737 €

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	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-

Bilan actif

BILAN ACTIF	VALEURS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEURS NETTES 31/12/2024	31/12/2023
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	1 383 €	1 383 €	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	-	-	-	-
Locaux commerciaux	11 034 800 €	-	11 034 800 €	11 162 435 €
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-
Habitations	34 806 €	2 443 €	32 363 €	32 974 €
Immobilisations en cours	3 991 799 €	-	3 991 799 €	3 992 133 €
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées selon méthode de mise en équiv.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ	15 062 788 €	3 825 €	15 058 963 €	15 187 542 €
STOCKS ET ENCOURS				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
Encours de production de biens	-	-	-	-
Encours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
CRÉANCES				
Clients et comptes rattachés	136 208 €	51 912 €	84 295 €	51 183 €
Autres créances	3 394 €	-	4 182 €	45 645 €
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	80 000 €	-	80 000 €	222 000
Disponibilités	71 397 €	-	71 397 €	215 363 €
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
ACTIF CIRCULANT	290 999 €	51 912 €	239 875 €	534 191 €
CHARGES À RÉPARTIR	65 847 €	-	65 847 €	106 463 €
TOTAL ACTIF	15 419 634 €	55 737 €	15 364 685 €	15 828 196 €

Bilan passif

BILAN PASSIF	31/12/2024	31/12/2023
Capital social	9 889 895 €	10 131 672 €
Primes d'émission	1 727 577 €	1 727 448 €
Prélèvements sur prime d'émission	(2 069 862) €	(2 052 042) €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	-	-
Report à nouveau	33 790 €	(20 814) €
Résultat de l'exercice	(190 877) €	54 604 €
Acomptes sur distribution	-	-
CAPITAUX PROPRES	9 390 523 €	9 840 868 €
Provisions pour risques et charges	-	15 000 €
Provision pour gros entretien (PGE)	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	15 000 €
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	3 571 €	3 571 €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 837 969 €	5 837 969 €
Emprunts et dettes financières divers	42 859 €	37 922 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	83 222 €	70 524 €
Dettes fiscales et sociales	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	6 542 €	22 342 €
Produits constatés d'avance	-	-
DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION	5 974 162 €	5 972 327 €
TOTAL PASSIF	15 364 685 €	15 828 195 €

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2024



Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

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 RESIDENTIELS 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^{er} 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

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

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 souscription

Votre société verse à la Société de gestion INTER GESTION REIM une commission de souscription pour la prospection des capitaux et la recherche d'immeubles assise sur le prix d'émission des parts.

Le taux de rémunération est fixé à 12% TTI de la base ci-dessus, dont 10% TTI au titre de la prospection de capitaux et 2% TTI au titre de la recherche des investissements.

À ce titre, la Société de gestion INTER GESTION REIM a facturé pour l'exercice 2024, une commission sur les souscriptions de 258 euros.

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 12,00% TTI de la base ci-dessus.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2024, un montant de 55 631 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 1,5% TTI 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 2,5% TTI de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée 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 3% TTI de la base ci-dessus.

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

Avec la société INTER GESTION MAITRISE D'OUVRAGE

Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Votre société verse à la société INTER GESTION MAITRISE D'OUVRAGE des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

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

Avec la société INTER GESTION GROUPE

Honoraires de révision comptable

Votre société verse à la société INTER GESTION GROUPE des honoraires relatifs à la prestation de révision des comptes et de préparation des comptes annuels.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2024, un montant de 3 000 euros.

Fait à Paris, le 4 avril 2025

Le commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'activité de l'année 2024.

Commentaires préliminaires sur le rapport du conseil de surveillance sur l'exercice clos au 31 décembre 2024

En premier lieu, nous attirons l'attention des associés sur l'accroissement du risque lié au contentieux sur un bâtiment sis Rue Solferino à Lille, dont le montant de la provision est passé de 20 000 euros en 2023 à 200 000 € en 2024.

Nous continuons de considérer que la SCPI n'a pas à supporter la charge financières de ce que nous estimons constituer une négligence de la part de la Société de gestion et/ou des sociétés mandatées par elle dans cette opération.

Nous continuerons bien entendu de rester vigilants sur les suites de ce contentieux.

Exercice clos au 31 décembre 2024

Au cours de notre réunion qui s'est tenue le 11 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 et les projets de résolutions qui nous ont été soumises.

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 Résidentiels se répartit entre 239 associés qui détiennent 60 304 parts pour un montant de 9 889 895 € prime d'émission incluse.

La capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2024 s'élève à 12 060 847 €.

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 :

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSE
78	CARRIÈRES-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Peri
92	CLICHY	69 rue d'Alsace
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry
59	LILLE	152, rue Solférino
91	MENNECY	4, rue de l'Abreuvoir
94	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	54, boulevard de Créteil
78	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 et 14, rue Grande Fontaine

Valeur des parts

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

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	9 390 523 €	155,72 €
Valeur de réalisation	9 541 561 €	158,22 €
Valeur de reconstitution	11 423 920 €	189,44 €

Contentieux

Nous notons l'apparition dans les comptes d'un nouveau contentieux (avec Foncia). De même que pour le contentieux Lille, nous restons attentifs à l'évolution de ce contentieux.

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.

Projet de résolutions

Les projets de résolutions à caractère ordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale ordinaire n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur intégralité.

Votre conseil de surveillance attire votre attention sur le fait que l'assemblée générale d'une SCPI représente un moment fort et une importante caractéristique de cette forme d'épargne collective. C'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » en participant à l'assemblée générale au moyen du vote par correspondance.

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

Le présent rapport a été achevé de rédiger lors de notre séance de conseil de surveillance en date du 11 mars 2025 et a été approuvé à l'unanimité.

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

Fait à Paris le 14 avril 2025

Le 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 la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 190 877 € est affectée au poste de report à nouveau.

PERTE DE L'ANNÉE 2024	(190 877) €
Report à nouveau créateur	33 790 €
Résultat à affecter au 31/12/2024	(157 087) €
Affectation au Report à nouveau	(157 087) €

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	9 390 523 €	155,72 €

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	9 541 561 €	158,22 €
Valeur de reconstitution	11 423 920 €	189,44 €

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 au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025 à 2 500 €. 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 1 500 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025.

Dixième résolution

Afin de compléter l'effectif du conseil de surveillance pour porter à sept les membres et conformément au règlement du conseil, l'assemblée générale décide de ratifier la cooptation de Monsieur Thanh HUYNH (coopté le 2 février 2025) par les membres du conseil demeurés en fonction.

Le mandat du nouveau membre du conseil de surveillance expirera à l'issue du mandat des membres du conseil de surveillance, préalablement nommés pour trois ans lors de l'assemblée générale du 5 juin 2024, soit lors de l'assemblée générale 2027 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Le membre du conseil de surveillance dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale exercera ses fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

Onzième 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.