



Inter Gestion
REIM

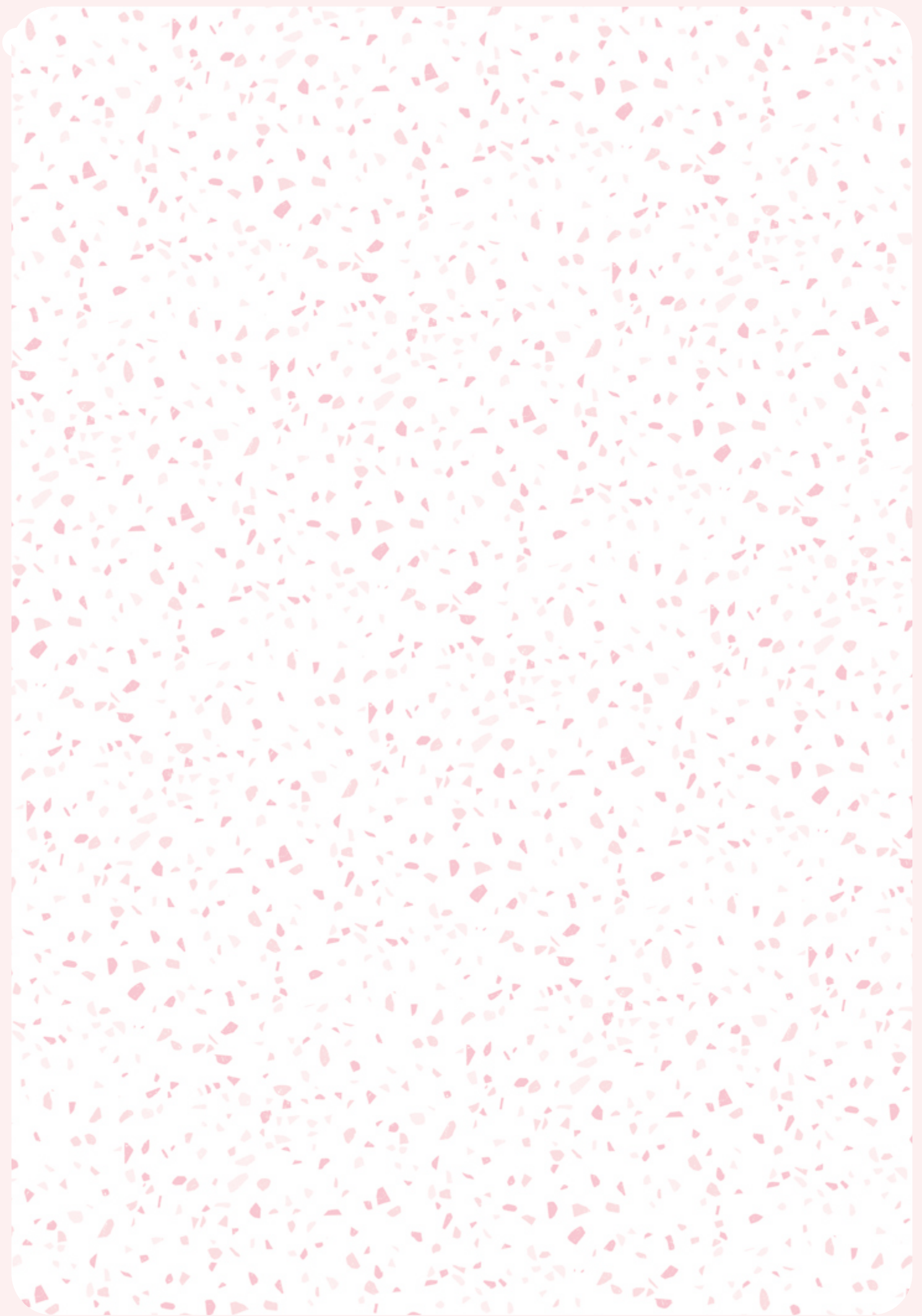


Rapport Annuel

2025

Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Panorama
- 7** | Chiffres clés
- 8** | Rapport de la Société de gestion
- 20** | Les comptes au 31 décembre 2025
- 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 AMF n°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 Emilien 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.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Expert externe en évaluation

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale mixte du 26 juin 2022. Conformément aux dispositions du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 ce mandat est prorogé d'une durée d'un an et expirera en conséquence à l'issue de l'assemblée générale 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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 Dockwiller (Président), Monsieur Didier Guillon, Monsieur Rémi Bourg, Monsieur Christophe Vouette, Madame Emmanuelle Deschênes et Monsieur Thanh Huynh.

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 2025



Après la chute sévère observée en 2022, le marché immobilier retrouve progressivement une certaine stabilité, avec des volumes de transactions qui demeurent toutefois encore inférieurs aux niveaux d'avant crise.

Selon les données relevées par le Conseil Supérieur du Notariat, le nombre de transactions dans le logement ancien réalisées sur les douze derniers mois à fin octobre 2025 est estimé à 929 000 ventes, soit une hausse de près de 11%. Ce volume est comparable à celui observé en juin 2017, avec 923 000 transactions enregistrées.

Du côté des prix, la hausse moyenne générale est estimée à +0,8% en France métropolitaine, traduisant une stabilisation globale du marché, qui ne reflète cependant pas les disparités importantes que l'on observe entre les différentes métropoles régionales.

Pour 2026, les professionnels anticipent une poursuite de la stabilisation du marché immobilier résidentiel et tablent sur un volume de l'ordre de 960 000 transactions. Paramètre essentiel dans l'acte d'achat, cette perspective pourrait cependant être contrariée par l'évolution des taux d'intérêt dans le contexte international incertain, alimenté par les conséquences multiples du conflit opposant les États-Unis à l'Iran au Moyen-Orient depuis le début de l'année.

Concernant la pierre-papier, il convient de rappeler que les actifs résidentiels ne représentent qu'une part de plus en plus infime du marché des SCPI, faute de dispositions d'accompagnement suffisamment attractives pour l'épargnant.



Gilbert Rodriguez
Président-directeur général

Chiffres clés

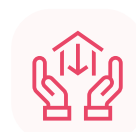


12,04 M€



Capitalisation⁽¹⁾

2 678 m²



Répartis sur **7** immeubles⁽¹⁾

239



Associés de la SCPI⁽¹⁾

155,56 €



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.

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 2025, le capital de GRAND PARIS Résidentiels est constitué de 60 215 parts réparties entre 239 associés, pour un montant de 9 873 638 € et une capitalisation qui s'élève à 12 043 000 €.

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	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12
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	9 899 895 €	60 304	239	258 €	200 €
2025	9 873 638 €	60 215	239	192 €	200 €

Marché des parts

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

107 parts ont été retirées au cours de l'année 2025.

Aucune cession de gré à gré n'a été enregistrée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UN RETRAIT (EN JOURS)	DEMANDE DE RETRAIT EN ATTENTE AU 31/12/2025	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES RETRAITS (EN €)
2021	Néant	-	-	-	-
2022	181	0,3%	-	-	-
2023	395	0,6%	0,1	-	-
2024	1 485	2,5%	3	-	-
2025	107	0,2%	127,50	2 429	-

Emprunts bancaires

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 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	1,54%	30/12/2030
30/12/2020	SOCFIM	IN FINE	1 941 735 €	10 ans	TRAVAUX ACTIF SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	4,58%	30/12/2030
05/06/2022	CAISSE D'ÉPARGNE	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 31/12/2025

RATIO D'ENDETTEMENT	DONNÉES
Actifs immobilisés au 31/12/2025	15 058 352 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2025	38,77%

RAPPEL : Le ratio d'endettement voté par l'assemblée générale est de maximum 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).

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 2025

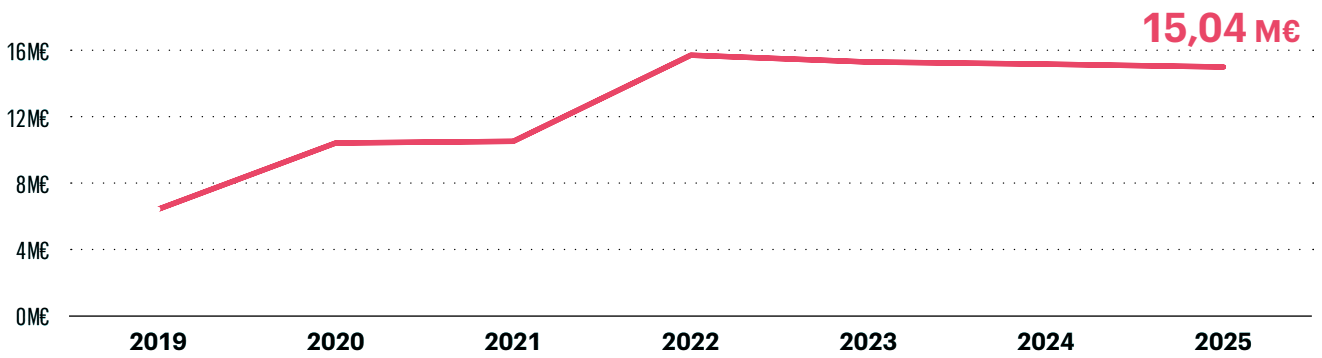
Au cours de l'exercice 2025, la SCPI GRAND PARIS Résidentiels n'a réalisé aucune acquisition.

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.

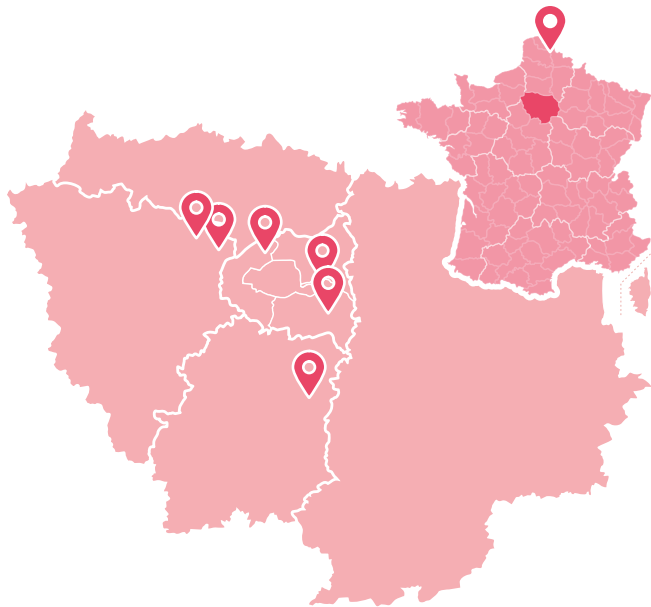
Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2025

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

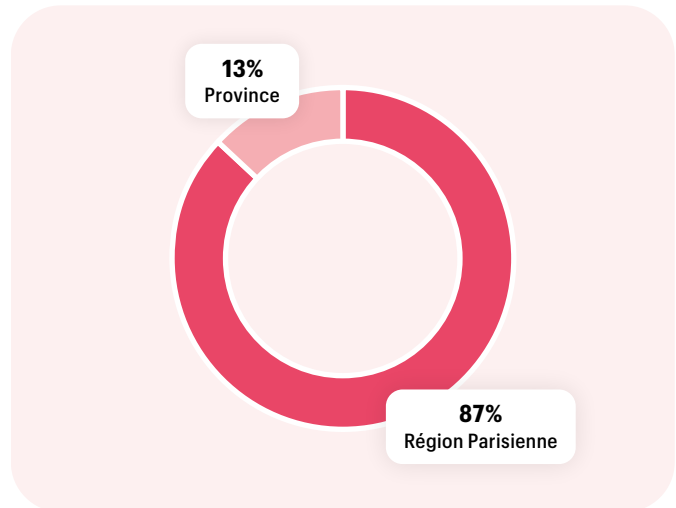
Évolution du patrimoine dans le temps



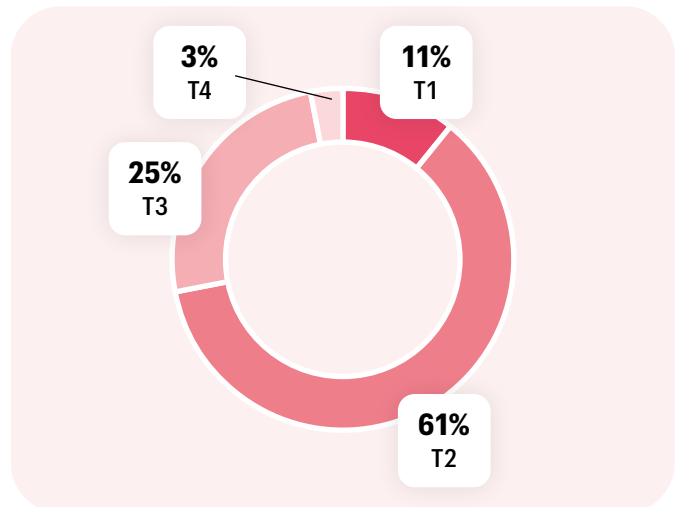
Répartition géographique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale



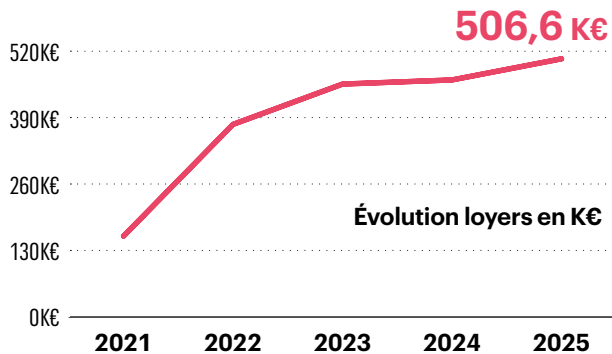
Répartition du patrimoine par typologie de logements



Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives

Au cours de l'année 2025, la SCPI a appelé 506 665 € au titre des loyers, contre 465 202 € en 2024, soit une évolution de 8,91%.



Gestion locative

Les honoraires alloués au cabinet Valority au titre de la commercialisation locative s'élevaient à 6% HT du loyer annuel hors charges. Au titre de la gestion technique, la rémunération s'élève à 2,5% du montant de chaque facture relative aux prestations techniques, incluant notamment les travaux, interventions et opérations de maintenance.

La SCPI a versé à la société d'administration de biens, la somme de 50 298 € au titre de l'année 2025.

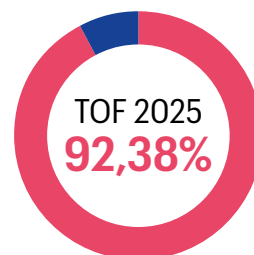
Les indicateurs de performance

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.

Taux d'occupation financier annuel



Locaux occupés :

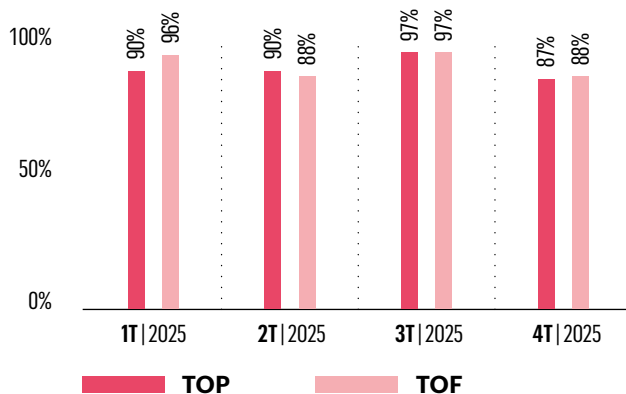
- Locaux occupés : **92,38%**
- Locaux occupés sous franchise : **0%**
- Locaux vacants en restructuration lourde ou note DPE +2% : **0%**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **0%**

Locaux vacants :

- Locaux vacants en recherche de locataire : **7,62%**

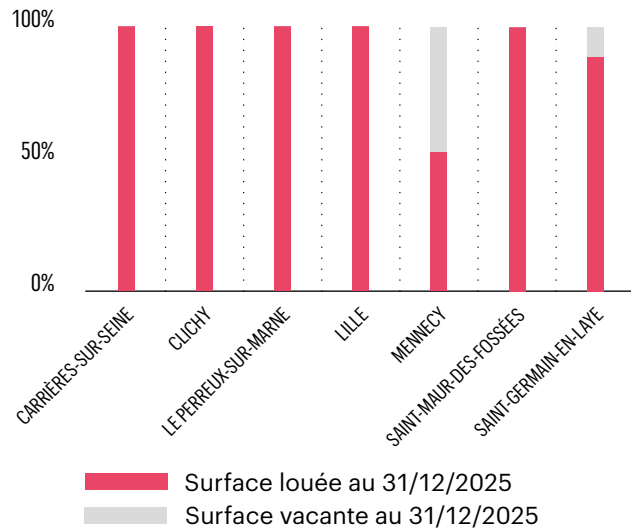
Le TOF annuel est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

Évolution des indicateurs de performance au cours de l'année 2025



État locatif

Le graphique récapitule la situation locative des immeubles au 31 décembre 2025 :



Contentieux en cours

Contentieux locatif

Les provisions pour créances locataires inscrites au 31/12/2025 s'élèvent à 41 614 €.

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'arrêté 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.

Selon le calendrier du Tribunal Judiciaire de Lille, la société VALORIS devait conclure en 2022 mais ne l'a pas fait, entraînant une radiation de l'affaire le 21 septembre 2022 pour défaut de diligence.

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 € au titre de la clause pénale, aux entiers dépens ainsi qu'à 3 000 € au titre de l'article 700.

Ces sommes ont été passées en charges dans les comptes 2024 de la SCPI.

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 2025 présente un bénéfice de 21 438 €, soit 0,36 € par part.

L'exercice 2025 fait apparaître un bénéfice comptable de 12 549 €.

RÉSULTAT DE L'ANNÉE 2025	12 549 €
Report à nouveau débiteur	(157 087) €
Résultat à affecter au 31/12/2025	(144 538) €
Affectation au Report à nouveau	(144 538) €

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable de 12 549 € au report à nouveau débiteur de -157 087 €, portant ainsi ce poste au montant de -144 538 €.

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 de 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 2025.

Dans cette optique, une partie de la trésorerie disponible a été placée dans un compte à terme. Le dernier placement, d'une durée de trois mois, a été réalisé à un taux compétitif de 2,167%, offrant ainsi un rendement attractif tout en garantissant la sécurité des capitaux investis.

DATE	MONTANT PLACÉ	ETABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	MONTANT BLOQUÉ	STATUT	INTÉRÊTS
09/12/2024	80 000 €	BNP	3	3,020%	10/03/2025	-	Fermé	617 €
02/06/2025	80 000 €	BNP	3	2,111%	02/09/2025	-	Fermé	432 €
20/10/2025	80 000 €	BNP	3	2,167%	19/01/2026*	70 000 €	Ouvert	415 €

* Retrait anticipé de 10 000 € le 17/12/2025.

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 15 040 000 €.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert externe en évaluation 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 externe en évaluation 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

VILLES	ADRESSES	M² HAB	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE BNP 2024 HD	EXPERTISE BNP 2025 HD
CARRIÈRES-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Peri	406	849 920 €	1 007 865 €	1 857 785 €	2 080 000 €	2 050 000 €
CLICHY	69, rue d'Alsace	401	2 857 814 €	-	2 857 814 €	3 170 000 €	3 130 000 €
LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry	95	327 680 €	244 906 €	572 586 €	480 000 €	470 000 €
LILLE	152, rue Solférino	443	1 075 200 €	1 167 577 €	2 242 777 €	2 020 000 €	2 010 000 €
MENNECY	4, rue de l'Abreuvoir	415	747 520 €	827 001 €	1 574 521 €	1 630 000 €	1 590 000 €
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉES	54 boulevard de Créteil	427	1 929 318 €	-	1 929 318 €	1 980 000 €	1 980 000 €
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 et 14, rue Grande Fontaine	491	1 880 064 €	2 111 735 €	3 991 799 €	3 850 000 €	3 810 000 €
TOTAL		2 678	9 667 516 €	5 359 084 €	15 026 600 €	15 210 000 €	15 040 000 €

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. 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.

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	9 385 626 €	155,87 €
Valeur de réalisation	9 367 274 €	155,56 €
Valeur de reconstitution	11 215 250 €	186,25 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
NOMBRE DE PARTS	61 250	-	61 760	-	61 778	-	60 304	-	60 215	-
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	2,73 €	28%	6,48 €	95%	8,40 €	61%	9,21 €	95%	9,56 €	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	0,08 €	1%	0,06 €	1%	0,01 €	0%
Produits divers	7,11 €	72%	0,35 €	5%	5,34 €	39%	0,40 €	4%	0,00 €	0%
TOTAL REVENUS (A)	9,84 €	100%	6,83 €	100%	13,82 €	100%	9,67 €	100%	9,57 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	1,03 €	10%	1,91 €	28%	2,86 €	21%	4,03 €	42%	4,26 €	45%
Autres frais de gestion	9,05 €	92%	4,45 €	65%	10,40 €	75%	8,76 €	91%	5,27 €	55%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	10,08 €	102%	6,36 €	93%	13,26 €	96%	12,79 €	132%	9,53 €	100%
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	0,55 €	6%	0,58 €	8%	-	-	-	-	0,01 €	0%
Provisions nettes⁽²⁾										
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	0,23 €	3%	(0,32) €	(2%)	0,04 €	-	(0,17) €	(2%)
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,55 €	6%	0,81 €	12%	(0,32) €	(2%)	0,04 €	-	(0,16) €	(2%)
TOTAL CHARGES (B)	10,63 €	108%	7,17 €	105%	12,93 €	94%	12,84 €	133%	9,37 €	98%
RESULTAT COURANT (A-B)	(0,79) €		(0,34) €		0,88 €		(3,17) €		0,20 €	
Variation report à nouveau	(3,89) €	-	(1,84) €	-	(0,34) €	-	(3,17) €	-	0,21 €	-
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 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 €
2025	200 €	186,25 €

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.

Évolution de la valeur de retrait

EXERCICE	2024	2025
Valeur de retrait au 1 ^{er} janvier	176,00 €	176,00 €

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 au titre de l'année 2026 s'élève à 153,02 € par part.

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 2025 à :

- 62 540 € TTI au titre de la gestion de la SCPI,
- 192 € TTI au titre des honoraires de souscription.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2025 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 31/12/2025 s'élèvent à 28 102 €.

Ci-dessous la liste des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage entre la SCPI et Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au 31/12/2025 :

VILLES	IMMEUBLES	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 €	156 571 €	En cours	97%
TOTAL		416 786 €	156 571 €	-	-

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 au titre de l'exercice 2025 s'élève à 1 687 276 euros, pour un effectif de 36 collaborateurs, hors apprentis et membres de la Direction.

Conformément aux dispositions applicables, le montant total des rémunérations brutes versées au personnel identifié, au sens de la réglementation relative aux sociétés de gestion, comprenant les gérants, dirigeants, cadres supérieurs et autres preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des SCPI gérées, concerne cinq collaborateurs.

Compte tenu du nombre restreint de personnes concernées, le montant agrégé correspondant n'est pas publié.

Modifications statutaires

La Société de gestion propose la modification des articles 4, 11, 15, 19, 21, 25, 30 et 32 des statuts afin de les mettre en conformité avec la réglementation en vigueur.

La Société de gestion propose de modifier comme suit :

- l'article 19 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion afin de supprimer les frais de mutation de parts perçus à cette occasion.
- les articles 21 et 25 des statuts relatifs à l'expert externe en évaluation afin de les mettre en conformité avec le décret n° 2025-762 du 4 août 2025, en portant la durée du mandat à six ans et en prévoyant que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'assemblée générale.
- l'article 25 des statuts afin de le mettre en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 supprimant l'intervention de l'assemblée générale ou du conseil de surveillance pour la validation de la valeur comptable de la société.
- l'article 30 des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et d'y intégrer une référence générale aux dispositions légales et réglementaires applicables aux SCPI.
- l'article 32 des statuts relatif à la dissolution de la société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément à la réglementation en vigueur.
- l'article 11 des statuts relatif au nantissement des parts afin d'actualiser sa rédaction et de l'aligner sur les dispositions légales et réglementaires applicables.
- Et les articles 4 et 15 des statuts afin de tenir compte du transfert du siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38, avenue de l'Opéra – 75002 Paris.

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 2025



Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Habitations	15 026 599 €	15 040 000 €	11 034 800 €	11 360 000 €
Autres immobilisations locatives	31 753 €	-	32 363 €	-
Habitations en cours de réhabilitation	-	-	3 991 799 €	3 850 000 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	15 058 352 €	15 040 000 €	15 058 963 €	15 210 000 €
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 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	147 861 €	147 861 €	136 208 €	136 208 €
Provision pour dépréciation des créances clients	(41 614) €	(41 614) €	(51 912) €	(51 912) €
Autres créances	6 348 €	6 348 €	4 182 €	4 182 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	70 000 €	70 000 €	80 000 €	80 000 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	67 207 €	67 207 €	71 397 €	71 397 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	249 802 €	249 802 €	239 876 €	239 876 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 841 523 €	5 841 523 €	5 841 539 €	5 841 539 €
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions Locataires	46 964 €	46 964 €	42 859 €	42 859 €
Dettes fournisseurs	74 947 €	74 947 €	83 222 €	83 222 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	3 164 €	3 164 €	-	-
Autres dettes	6 542 €	6 542 €	6 542 €	6 542 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	5 973 140 €	5 973 140 €	5 974 162 €	5 974 162 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	50 612 €	50 612 €	65 847 €	65 847 €
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	50 612 €	50 612 €	65 847 €	65 847 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	9 385 626 €		9 390 523 €	
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)		9 367 274 €		9 541 561 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	9 889 895 €	-	(16 257) €	9 873 638 €
Capital social de constitution	762 600 €	-	-	762 600 €
Capital en cours de souscription	9 127 295 €	-	(16 257) €	9 111 038 €
PRIMES D'ÉMISSION	(342 285) €	-	(1 190) €	(343 474) €
Primes d'émission	1 727 577 €	-	96 €	1 727 673 €
Prélèvements sur primes d'émission	(2 069 862) €	-	(1 286) €	(2 071 147) €
ECART DE RÉÉVALUATION	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart 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	33 790 €	(190 877) €	-	(157 087) €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	(190 877) €	190 877 €	12 549 €	12 549 €
RÉSULTAT DISTRIBUÉ	-	-	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	9 390 523 €	-	(4 897) €	9 385 626 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	506 665 €	465 202 €
Charges facturées	68 698 €	90 413 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	575 363 €	555 615 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	60 581 €	80 656 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	47 379 €	31 815 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	148 605 €	130 637 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	256 565 €	243 108 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	318 798 €	312 507 €
Produits annexes	192 €	258 €
Produits divers	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	15 000 €
Transferts de charges d'exploitation	-	23 758 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	10 298 €	-
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	10 490 €	39 016 €
Commissions de prospection de capitaux	192 €	258 €
Commissions de la Société de gestion	62 540 €	55 631 €
Charges d'exploitation de la société	71 903 €	49 842 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	611 €	41 226 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	17 576 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	135 245 €	164 534 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(124 755) €	(125 517) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	779 €	3 554 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	779 €	3 554 €
Charges d'intérêts des emprunts	167 039 €	174 108 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	15 235 €	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	182 274 €	174 108 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	(181 495) €	(170 555) €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	-	207 312 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	-	207 312 €
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-	(207 312) €
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	12 549 €	(190 877) €

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 décembre 2025 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). Sous réserve des adoptions prévues par ce dernier, les SCPI appliquent les dispositions du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, amendé par le règlement n°2016-07.

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. Changement de méthode comptable

Le règlement ANC n° 2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan comptable général et s'applique à compter du 1^{er} janvier 2025. Notamment, il modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers. Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement.

Néanmoins, en l'absence de modification du règlement 2016-03 applicable aux SCPI, le cadre du compte de résultat reste inchangé par rapport à celui appliqué au 31 décembre 2024.

Cette évolution constitue un changement de présentation susceptible d'affecter la comparabilité avec l'exercice précédent, sans impact sur le résultat net ni sur la situation financière de la SCPI.

3. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : Néant
- À la méthode du coût historique dans la colonne « valeur bilantielle » de l'état du patrimoine : néant

4. Transferts 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.

5. 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.

Il n'a pas été constitué de provision pour gros entretien en 2025, compte tenu de la récente réhabilitation des immeubles.

6. 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.

7. 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 diminution des charges pour imputation sur la prime d'émission.

8. 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.
- Créances clients : pour l'exercice clos, une dépréciation de 41 614 € a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

9. 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 externe en évaluation nommé pour 6 ans par la Société de gestion 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 expertises immobilières 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 2025 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 des expertises immobilières publié le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise triennale et d'une actualisation des valeurs chaque semestre. La valeur vénale proposée par l'Expert externe en évaluation 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 2025 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 15 040 000 €.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	15 058 963 €	3 991 799 €	(3 992 410) €	15 058 352 €
Habitations	11 034 800 €	3 991 799 €	-	15 026 599 €
Autres immobilisations locatives	32 363 €	-	(611) €	31 753 €
Habitations en cours de réhabilitation	3 991 799 €	-	(3 991 799) €	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
TOTAL	15 058 963 €	3 991 799 €	(3 992 410) €	15 058 352 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024	MOUVEMENTS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
2017	LE PERREUX SUR MARNE	6, rue Thierry	572 586 €	-	572 586 €
2017	LILLE	152, rue Solférino	2 242 777 €	-	2 242 777 €
2019	CARRIÈRES SUR SEINE	93, rue Gabriel Péri	1 857 785 €	-	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 FOSSES	54, bd de Créteil	1 929 318 €	-	1 929 318 €
2022	CLICHY	69, rue d'Alsace	2 857 814 €	-	2 857 814 €
ACTIFS IMMOBILISÉS			15 026 600 €	-	15 026 600 €
2022	SAINT GERMAIN EN LAYE	Parking – rue de la Grande Fontaine	34 806 €	-	34 806 €
		Amortissement Ammodation	(2 443) €	(611) €	(3 053) €
AUTRES ACTIFS IMMOBILISÉS			32 363 €	(611) €	31 753 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			15 058 963 €	(611) €	15 058 352 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	11 617 472 €	(16 161) €	11 601 311 €
Emprunts	5 837 854 €	-	5 837 854 €
Valeurs immobilisées	(15 058 963) €	611 €	(15 058 352) €
Prélèvements sur prime d'émission	(2 069 862) €	(1 286) €	(2 071 147) €
Commission de souscription	(942 612) €	-	(942 612) €
Frais d'acquisition (non récupérables)	(750 494) €	-	(750 494) €
Report à nouveau débiteur	(352 030) €	-	(352 030) €
Remboursement des primes d'émission	(24 726) €	(1 286) €	(26 012) €
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
Report à nouveau débiteur	33 790 €	(190 877) €	(157 087) €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	360 292 €	(207 712) €	152 579 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	15 227 149 €	15 232 063 €	(4 914) €
Actif immobilisé	15 058 352 €	15 058 963 €	(611) €
FONDS DE ROULEMENT	168 797 €	173 100 €	(4 303) €
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	106 247 €	84 296 €	21 951 €
Autres créances	56 960 €	70 030 €	(13 070) €
BESOINS D'EXPLOITATION	163 207 €	154 326 €	8 882 €
Fournisseurs	74 947 €	83 222 €	(8 274) €
Autres dettes	56 670 €	49 401 €	7 269 €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	131 617 €	132 623 €	(1 005) €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	31 590 €	21 704 €	9 886 €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
TRESORERIE IMMÉDIATE	137 208 €	151 397 €	(14 189) €

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	2 443 €	611 €	-	3 053 €
AMORTISSEMENTS	3 825 €	611 €	-	4 436 €
Provision pour gros entretien	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	51 912 €	-	10 298 €	41 614 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	51 912 €	-	10 298 €	41 614 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	55 737 €	611 €	10 298 €	46 050 €

Provision pour Gros Entretien (PGE)

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	-	-	-	-	-	-
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 31/12/2025	31/12/2024
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	-	-	-	-
Habitations	15 026 599 €	-	15 026 599 €	11 034 800 €
Installations techniques, matériel & outillage	-	-	-	-
Autres immobilisations locatives	34 806 €	3 053 €	31 753 €	32 363 €
Immobilisations en cours	-	-	-	3 991 799 €
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées selon méthode de mise en équiv.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachés à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ	15 062 788 €	4 436 €	15 058 352 €	15 058 963 €
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En cours de production de biens	-	-	-	-
Encours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances & acomptes versés sur commande	-	-	-	-
CRÉANCES				
Clients et comptes rattachés	147 861 €	41 614 €	106 247 €	84 295 €
Autres créances	6 348 €	-	6 348 €	4 182 €
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	70 000 €	-	70 000 €	80 000 €
Disponibilités	67 207 €	-	67 207 €	71 397 €
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
ACTIF CIRCULANT	291 416 €	41 614 €	249 802 €	239 875 €
CHARGES À RÉPARTIR	50 612 €	-	50 612 €	65 847 €
TOTAL ACTIF	15 404 816 €	46 050 €	15 358 766 €	15 364 685 €

Bilan passif

BILAN PASSIF	31/12/2025	31/12/2024
Capital social	9 873 638 €	9 889 895 €
Primes d'émission	1 727 673 €	1 727 577 €
Prélèvements sur prime d'émission	(2 071 147) €	(2 069 862) €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	-	-
Report à nouveau	(157 087) €	33 790 €
Résultat de l'exercice	12 549 €	(190 877) €
Acomptes sur distribution	-	-
CAPITAUX PROPRES	9 385 626 €	9 390 523 €
Provisions pour risques et charges	-	-
Provision pour gros entretien (PGE)	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	3 571 €	3 571 €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 837 952 €	5 837 969 €
Emprunts et dettes financières divers	46 964 €	42 859 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	74 947 €	83 222 €
Dettes fiscales et sociales	3 164 €	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	6 542 €	6 542 €
Produits constatés d'avance	-	-
DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION	5 973 140 €	5 974 162 €
TOTAL PASSIF	15 358 766 €	15 364 685 €

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2025



Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A 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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 2 Changement de méthode comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

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 « valeurs estimées » 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 externe en évaluation, 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 externe en évaluation 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 3 avril 2026

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 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.

A ce titre, la Société de gestion Inter Gestion REIM a facturé pour l'exercice 2025, une commission sur les souscriptions de 192 €.

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.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2025, un montant de 62 540 €.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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.

A ce titre, la Société de gestion Inter Gestion REIM a facturé pour l'exercice 2025, un montant de 28 103 €.

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.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2025, un montant de 3 000 €.

Fait à Paris, le 3 avril 2026

Le commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2026



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'activité de l'année 2025.

Commentaires préliminaires sur le rapport du conseil de surveillance sur l'exercice clos au 31 décembre 2025

En premier lieu, nous attirons l'attention des associés sur la persistance du risque lié au contentieux sur un bâtiment sis Rue Solferino à Lille, dont le montant de la provision était passé de 20 000 euros en 2023 à 200 000€ en 2024. En 2025, ce risque est demeuré inchangé dans les comptes de la SCPI, l'affaire pendante devant la Cour d'Appel de Douai n'ayant connu aucune évolution.

Nous continuons de considérer que la SCPI n'a pas à supporter la charge financière 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.

Par ailleurs, deux membres du CS, M. Rémi Bourg (ancien président du CS) et M. Joël Dockwiller (président du CS) ont pu rencontrer début juin 2025 des membres de l'équipe de direction du gestionnaire Inter Gestion REIM) et notamment M. Jean-François Talon (DG Délégué). Cette réunion a été l'occasion d'évoquer les améliorations souhaitables dans les relations entre IG-REIM et le CS de la SCPI Grand Paris Résidentiel, notamment en termes de communication avec le CS. Le principe de la participation d'un dirigeant d'IG-REIM au moins une fois par an (au CS de fin d'année) a été acté, en vue d'évoquer les perspectives stratégiques de notre SCPI.

Exercice clos au 31 décembre 2025

Au cours de notre réunion qui s'est tenue le 10 mars 2026, 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 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 2025, le capital de GRAND PARIS Résidentiels se répartit entre 239 associés qui détiennent 60 215 parts pour un montant de 9 873 638 € prime d'émission incluse.

La capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2025 s'élève à 12 043 000 €.

Au 31 décembre 2025 aucune demande de cession de parts n'est inscrite sur les registres de la société.

Patrimoine

Au 31 décembre 2025, 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-FOSSÉES	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 GRAND PARIS Résidentiels au 31 décembre 2025 et applicables tout au long de l'année 2026 :

Valeur comptable, valeur de réalisation et valeur de reconstitution

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	9 385 626 €	155,87 €
Valeur de réalisation	9 367 274 €	155,56 €
Valeur de reconstitution	11 215 250 €	186,25 €

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

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2025 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 soumis 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 2025 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 10 mars 2026 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 10 avril 2026

Le conseil de surveillance

Projets de résolutions

Assemblée générale 2026

Exercice clos le 31 décembre 2025



Projets de résolutions agréées par la Société de gestion

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale ordinaire, 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 2025, 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 ordinaire, 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 2025.

Troisième résolution

L'assemblée générale ordinaire, 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 2025.

Quatrième résolution

L'assemblée générale ordinaire, 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 ordinaire sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 12 549 € est affecté au poste de report à nouveau.

RÉSULTAT DE L'ANNÉE 2025	12 549 €
Report à nouveau débiteur	(157 087) €
Résultat à affecter au 31/12/2025	(144 538) €
Affectation au Report à nouveau	(144 538) €

Résolutions à caractère extraordinaire

Dixième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 19 des statuts relatif à la suppression des frais de mutation de parts perçus par la Société de gestion.

En conséquence, l'article 19 des statuts est modifié de la manière suivante :

« Article 19

Rémunération de la Société de gestion

(...)

- Une commission de cession ou de mutation de parts :

Sixième résolution

L'assemblée générale ordinaire, approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion, et s'élevant au 31 décembre 2025 à :

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	9 385 626 €	155,87 €

Septième résolution

L'assemblée générale ordinaire, 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 2026 à 2 500 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Huitième résolution

L'assemblée générale ordinaire, 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 2027, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 575 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026.

Neuvième résolution

L'assemblée générale ordinaire, 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.

- Si la cession ou la mutation de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, cette dernière perçoit à titre de frais de dossier une commission égale à 90 € TTI à la charge de chaque acquéreur, cessionnaire ou ayant droit.

Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion perçoit une commission de 4% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur ou de ses ayants droit.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Onzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, et afin de mettre les statuts en conformité avec les évolutions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1^{er} janvier 2026, portant la durée du mandat de l'expert externe en évaluation à six (6) ans et prévoyant que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'Assemblée générale, approuve la modification des articles 21 et 25 des statuts relatifs à l'expert externe en évaluation et sa nomination.

En conséquence, les articles 21 et 25 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« Article 21

Expert externe en évaluation

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation nommé par ~~l'assemblée générale ordinaire~~ la **Société de gestion** pour **5 6** ans. L'expert est sélectionné conformément à la réglementation en vigueur applicable aux sociétés civiles de placement immobilier. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination. »

« Article 25

Assemblée générale ordinaire

(...)

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance **ainsi que** les Commissaires aux comptes, ~~ainsi que l'expert externe en évaluation~~. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 15 des présents statuts.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Douzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 25 des statuts dans le cadre de sa mise en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs qui supprime le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance pour la validation de la valeur comptable de la société.

En conséquence, l'article 25 des statuts est modifié de la manière suivante :

« Article 25

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, ~~et approuve la valeur comptable~~ de la société.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Treizième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 30 des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et de prévoir une référence générale aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier en vigueur.

En conséquence, l'article 30 est désormais rédigé comme suit :

« Article 30

Établissement des comptes sociaux

(...)

Les comptes annuels sont établis **conformément aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier édictées par l'Autorité des normes comptables ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux SCPI**, suivant les règles et principes comptables définis par le règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux S.C.P.I., et les textes ~~modificatifs éventuels~~.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quatorzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 32 des statuts relatif à la dissolution de la société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'article 32 est désormais rédigé comme suit :

« Article 32

Dissolution

(...)

A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal **judiciaire de Grande Instance** du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quinzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 11 des statuts relatif au nantissement des parts afin d'actualiser sa rédaction avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En conséquence, l'article 11 est désormais rédigé comme suit :

« Article 11

(...)

Nantissement des parts

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement ~~constaté~~ **dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Le nantissement est rendu opposable à la société**, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

~~L'acte de nantissement doit être publié au registre du commerce et des sociétés à la diligence du créancier nanti.~~

Tout projet de nantissement doit recevoir l'accord préalable de la Société de gestion dans les conditions prévues pour l'agrément des cessionnaires.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Seizième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, prend acte du nouveau siège social de la Société de gestion sis 38 Avenue de l'Opéra 75002, Paris et de l'autorisation pour la Société de gestion de modifier les statuts de la SCPI en conséquence, afin que le siège social de celle-ci soit également fixé au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

En conséquence, les articles 4 et 15 des statuts sont désormais rédigés comme suit, l'assemblée générale extraordinaire ratifiant le transfert de siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris :

« Article 4

Siège social

La société est administrée par la Société de gestion, Inter Gestion REIM, société anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 €) dont le siège social est à PARIS 2°, 38 Avenue de l'Opéra, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 345 004 436. »

« Article 15

Nomination de la Société de gestion

La société est administrée par une Société de gestion. La société Inter Gestion REIM, société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 €), dont le

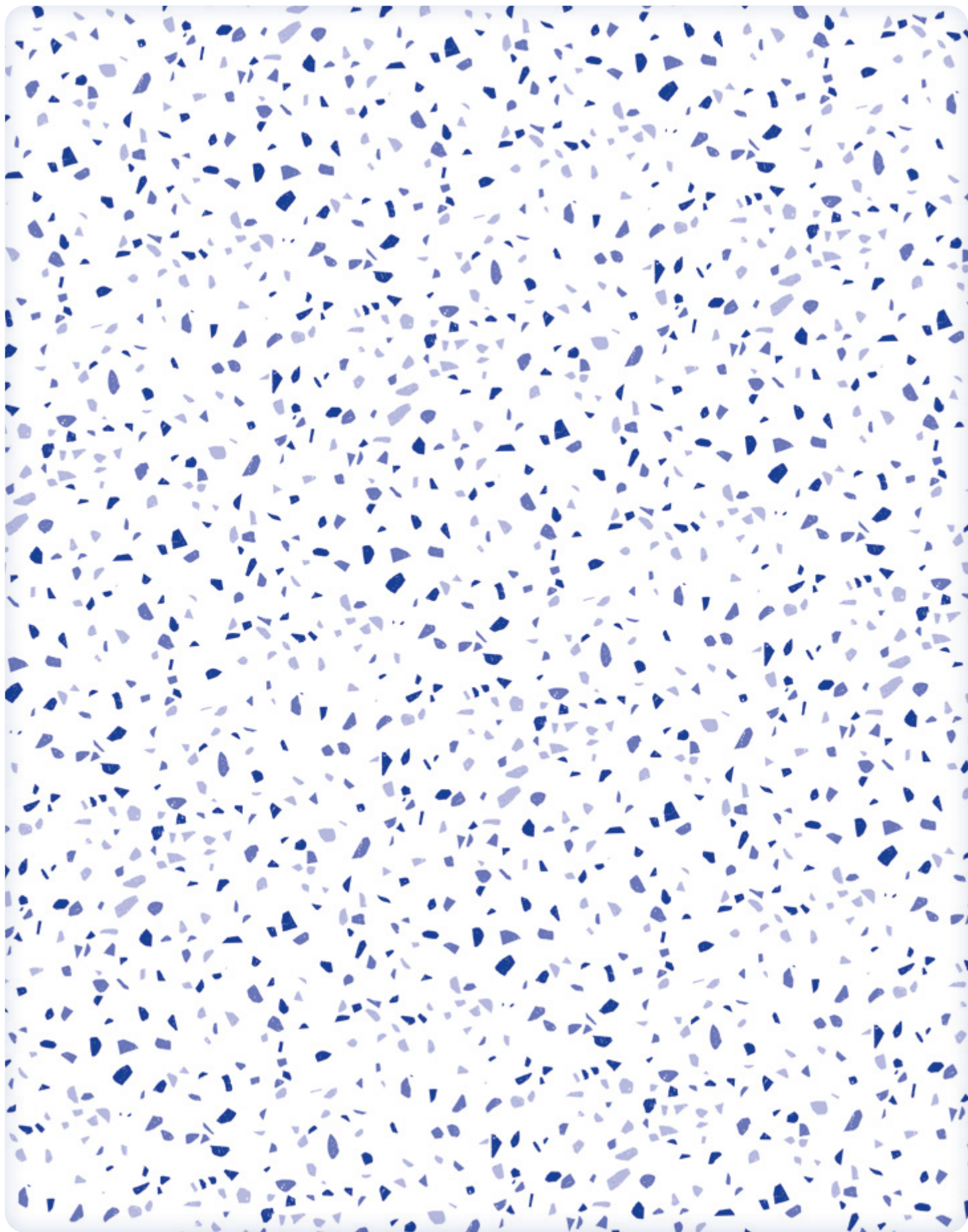
siège social est au 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 345 004 436 est désignée comme Société de gestion statutaire de la société.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, 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.



**CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE**

Inter Gestion REIM

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00076 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.