



**RAPPORT  
ANNUEL  
2023**

# Sommaire

- 5** [Informations](#)
- 6** [Panorama](#)
- 7** [Chiffres clés](#)
- 8** [Rapport de la Société de gestion](#)
- 20** [Les comptes au 31 décembre 2023](#)
- 24** [Annexes financières](#)
- 30** [Rapports du Commissaire aux comptes](#)
- 34** [Rapport du conseil de surveillance](#)
- 36** [Projets de résolutions](#)
- 40** [Glossaire](#)

# Informations

**GRAND  
PARIS**  
Résidentiels

## Caractéristiques

### SCPI GRAND PARIS Résidentiels

Société civile de placement immobilier  
faisant offre au public  
2, rue de la Paix - 75002 Paris  
Tel : 01.43.12.52.52  
RCS Paris 827 728 247  
Visa AMF n°21-09 du 18 juin 2021

## Organe de gestion

### Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €  
Siège social : 2, rue de la Paix - 75002 Paris  
RCS PARIS 345 004 436  
Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 février 2012

### Direction de la Société

**Président-directeur général :**  
Monsieur Gilbert Rodriguez  
**Directeur général délégué :**  
Monsieur Jean-François Talon  
**Directeur général délégué :**  
Monsieur Emilien Rodriguez

## Organes de contrôle

### 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

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 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 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 Maxime Pain (Président), Monsieur Geoffroy Germano, Monsieur Serge Giboire, Monsieur Rémi Bourg, Monsieur Joël Dockwiller, Madame Emmanuelle Deschênes et Monsieur Didier Guillon.  
Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

# Panorama

| 2023 :



Si le logement n'a pas échappé à la crise immobilière touchant toutes les typologies d'actifs, professionnels et résidentiels, pour ces derniers elle s'est produite de façon différenciée, la hausse des taux d'intérêt entraînant dans son sillage une brutale augmentation des taux d'emprunt mettant hors-jeu en les désolvabilisant nombre de candidats à l'acquisition.

Un seul chiffre suffit à en mesurer l'impact, celui des ventes dans l'ancien dont les volumes ont chuté de 240 000 unités entre 2022 et 2023, mettant en difficulté toute la filière professionnelle du secteur, agents immobiliers, notaires et promoteurs.

Dans un marché qui s'est figé, les prix ont naturellement bougé à la baisse avec des corrections plus ou moins marquées selon les régions, l'importance des villes, la qualité recherchée des quartiers et le niveau des hausses des années passées.

Ainsi, selon une étude des notaires, Lyon a enregistré la plus forte baisse parmi les grandes villes françaises avec un recul de 8,4% en 2023. À Paris dont la tendance haussière des prix occupe généralement la plus haute marche du podium, la baisse aurait atteint 4,8%, faisant redescendre le prix moyen de la capitale en dessous de la barre des 10 000 euros le m<sup>2</sup> qu'elle avait franchi en 2019.

Si un certain nombre de SCPI, parmi les plus grosses capitalisations, majoritairement investies dans les immeubles de bureaux, la classe d'actifs la plus fortement touchée par les corrections de valeurs, a annoncé en juillet 2023 des baisses entre 10 et 20% du prix de souscription de leurs parts, il est tout de même heureux de constater que 183 SCPI sur les 209 recensées ont résisté à la crise immobilière en maintenant leurs valeurs.

Pour GRAND PARIS Résidentiels, la SCPI dont les actifs résidentiels sont majoritairement situés en région parisienne, la valeur vénale du patrimoine établie au 31 décembre 2023 par l'expert externe en évaluation a enregistré une diminution limitée à 2,60%.

Comment désormais appréhender 2024 et les années à venir ?

Chez Inter Gestion REIM, nous continuerons à analyser à 360° les marchés et évaluer la solidité à long terme de toutes les cibles d'acquisitions, murs et locataires, bilan environnemental, et au-delà des cycles immobiliers dont on peut se demander si ces cycles ne sont tout simplement que la conséquence des comportements par trop souvent comparables des acteurs du marché.

Enfin, rappelons que les qualités intrinsèques de la SCPI en font un outil de gestion patrimoniale unique, permettant de répondre aux nombreuses aspirations profondes personnelles et familiales des épargnants et investisseurs. Il nous permet d'envisager l'avenir avec sérénité.

**Gilbert Rodriguez**  
Président-directeur général

# Chiffres clés



	<b>Surface</b> répartis sur 7 immeubles	<b>2 678 m<sup>2</sup></b>
	<b>Capitalisation*</b>	<b>12,36 M€</b>
	<b>Associés*</b>	<b>249</b>
	<b>Valeur de reconstitution</b> par part	<b>193,67 €</b>

\*Au 31 décembre 2023



# 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.

La SCPI GRAND PARIS Résidentiels anciennement dénommée Pierre Capitalisation, a pour vocation d'être une SCPI de rendement.

Ce projet permet entre autres d'élargir et de faciliter la souscription des parts.

Dès lors, l'AMF a apposé sur la note d'information de la SCPI un nouveau visa n° 21-09 le 18 juin 2021.

Au 31 décembre 2023, le capital de GRAND PARIS Résidentiels est constitué de 61 778 parts réparties entre 249 associés, pour un montant de 10 131 672 € et une capitalisation qui s'élève à 12 355 697 €.

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
2019	5 611 260 €	34 215	162	189 960 €	200 €
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 €

### 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

394,5 parts ont été retirées au cours de l'année 2023.

Aucune cession de gré à gré n'a été enregistrée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UN RETRAIT (EN JOURS)	DEMANDE DE RETRAIT EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES RETRAITS (EN €)
2019	Néant	-	-	-	-
2020	Néant	-	-	-	-
2021	Néant	-	-	-	-
2022	181	0,3%	0 jour	-	-
2023	394,5	0,6%	0,1 jour	-	-

## Emprunt bancaire

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

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

La Société de gestion a négocié le taux lié à l'emprunt des travaux de Saint-Germain-en-Laye auprès de la SOCFIM. Le taux a été fixé à 4,58% par an sur un montant de 1 941 735 € débloqué.

### Ratio d'endettement au 31/12/2023

RATIO D'ENDETTEMENT	DONNÉES
Actifs immobilisés au 31/12/2023	15 187 542 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2023	38,44%

**RAPPEL :** Le ratio d'endettement voté par l'assemblée générale est de 40% 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 sur le périmètre ciblé du Grand Paris. 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.

Le patrimoine acquis avant le changement de stratégie fait partie intégrante du patrimoine de la SCPI GRAND PARIS Résidentiels, qui est en cours de constitution.

## Immeubles

### Acquisitions immobilières au cours de l'exercice 2023

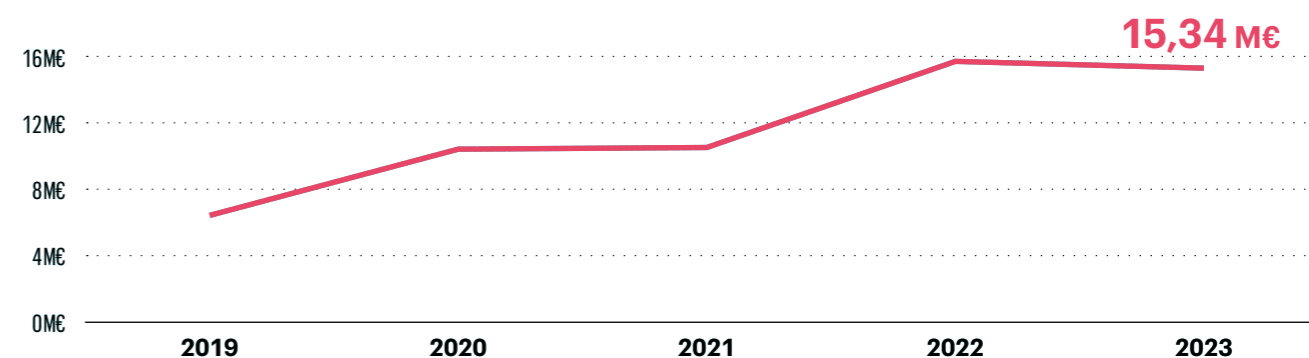
Au cours de l'exercice 2023, la SCPI GRAND PARIS Résidentiels n'a réalisé aucune acquisition.

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.

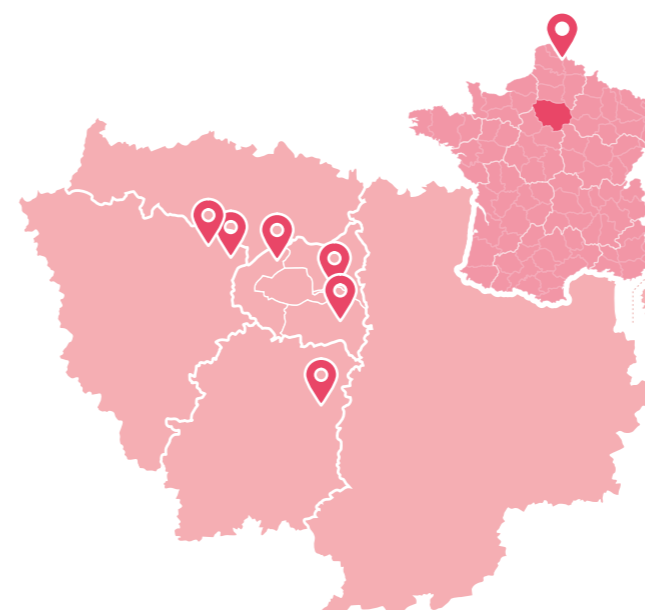
### Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2023

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

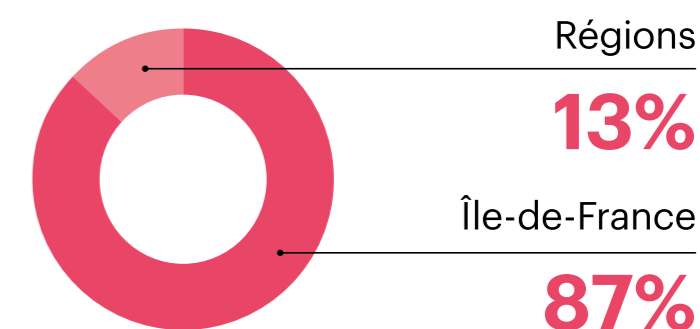
## Évolution du patrimoine dans le temps



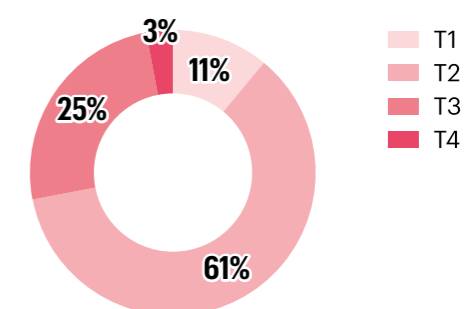
## Répartition géographique du patrimoine



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



## Répartition du patrimoine par typologie de logements

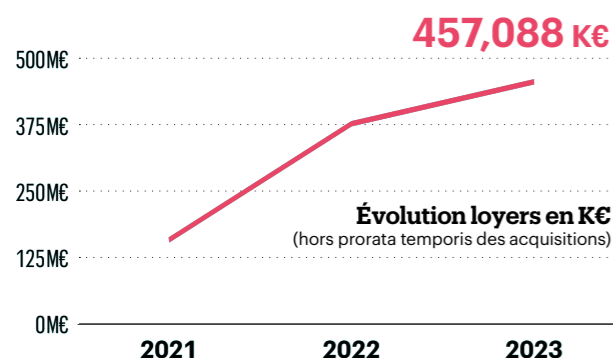




## POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

### Recettes locatives

Au cours de l'année 2023, la SCPI a appelé 457 088 € au titre des loyers, contre 377 972 € en 2022, soit une évolution de 21%. Cette hausse s'explique par la réception du bâtiment A de Saint-Germain-en-Laye en 2023.



### Gestion locative

Les honoraires alloués au cabinet Valority au titre de la commercialisation locative s'élevaient 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 37 041 €.

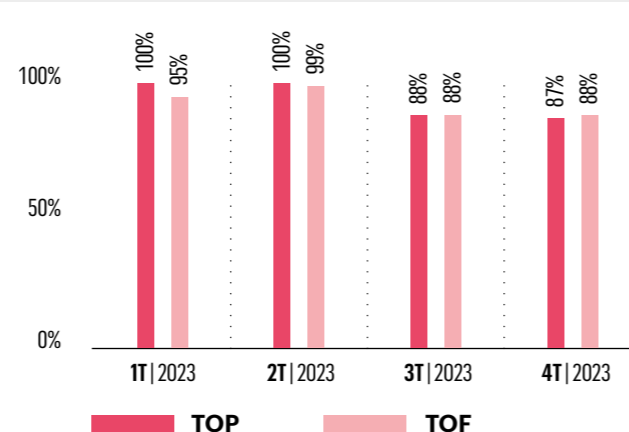
### Les indicateurs de performance

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

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

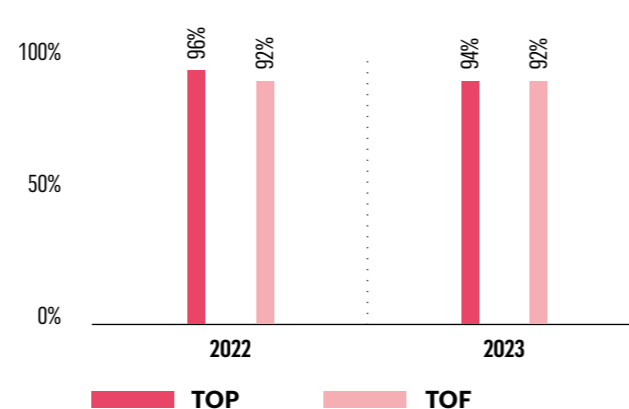
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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



Les indicateurs de performance du troisième trimestre 2023 sont impactés par la réception du bâtiment A de l'immeuble de Saint-Germain-en-Laye.

### Taux d'occupation physique et financier annuel

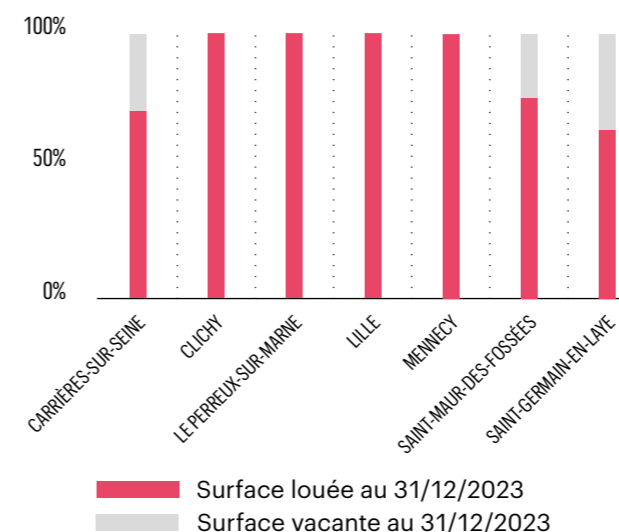


Le TOF annuel est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

Le TOP annuel est la moyenne arithmétique des 4 TOP calculés dans l'année.

### État locatif

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



### Contentieux en cours

#### Contentieux locatif

Les provisions pour créances locataires inscrites au 31/12/2023 s'élevaient à 34 336€.

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 à 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 €.

La clôture des débats est fixée au 29 février 2024 et l'audience de plaidoirie est prévue pour le 14 mars 2024.

#### Contentieux opposant la SCPI à la Société Esset Property Management

La SCPI a confié à la Société Foncia Property Management devenue Esset Property Management, un mandat de gestion globale en date du 10/01/2018.

Cette dernière reste à devoir à la SCPI la somme de 34 952,25 € au titre du solde comptable ressortant du second trimestre 2022, somme qui aurait dû lui être payée le 30/06/2022.

Une desdites SCPI avait un solde déficitaire, et la Société Esset a payé ce solde négatif en compensant la somme due avec le montant qui devait être reversé à la SCPI GRAND PARIS Résidentiels.

Or, les mandats entre les différentes SCPI étant distincts, aucune compensation ne se justifie juridiquement.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 3 novembre 2022, la SCPI a sollicité le règlement de la somme litigieuse. Toutefois la Société Esset Property Management n'a pas déféré à ladite mise en demeure.

Elle a été assignée en référé devant le Tribunal Judiciaire de Nanterre par acte du 13/02/2023.

Après médiation, le 31 janvier 2024, la société Esset a reversé la somme de 34 952,25 € sur le compte bancaire de la SCPI GRAND PARIS Résidentiels. La SCPI s'est donc désistée de l'instance lors de l'audience du 26 février 2024.

Cette procédure est désormais terminée.

## PRÉSENTATION DES COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

### Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de l'exercice 2023 s'élève à 87 612 €. L'exercice 2023 fait apparaître un bénéfice de 54 604 €.

### Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable de 54 604 € au report à nouveau de - 20 814 €, portant ainsi ce poste au montant de 33 791 € :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2023	54 604 €
Report à nouveau débiteur	-20 813 €
Résultat à affecter au 31/12/2023	33 791 €
Affectation au Report à nouveau	33 791 €

### 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 2023.

Dans cette optique, une partie de la trésorerie disponible a été placée dans un compte à terme. Ce placement, d'une durée d'un an, a été réalisé à un taux compétitif de 3,59%, offrant ainsi un rendement attractif tout en garantissant la sécurité des capitaux investis.

DATE	MONTANT PLACÉ	ÉTABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	MONTANT BLOQUÉ	STATUT	INTÉRÊTS
16/05/2023	222 000 €	BNP	12	3,59%	16/05/2024	222 000 €	Ouvert	7 970 €

## 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 15 340 000 €.

**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

VILLES	ADRESSES	M² HAB	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE BNP 2022 HD	EXPERTISE BNP 2023 HD
CARRIÈRES-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Peri	406	849 920 €	1 020 502 €	1 870 422 €	2 160 000 €	2 120 000 €
CLICHY	69 rue d'Alsace	401	2 857 814 €	-	2 857 814 €	3 250 000 €	3 210 000 €
LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry	95	327 680 €	244 906 €	572 586 €	490 000 €	490 000 €
LILLE	152, rue Solférino	443	1 075 200 €	1 282 909 €	2 358 109 €	2 060 000 €	2 020 000 €
MENNECY	4, rue de l'Abreuvoir	415	747 520 €	827 001 €	1 574 521 €	1 700 000 €	1 650 000 €
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉES	54 boulevard de Créteil	427	1 929 318 €	-	1 929 318 €	2 090 000 €	2 050 000 €
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 et 14 rue Grande Fontaine	491	1 880 064 €	2 111 735 €	3 991 799 €	4 000 000 €	3 800 000 €
<b>TOTAUX</b>		<b>2 678</b>	<b>9 667 516 €</b>	<b>5 487 053 €</b>	<b>15 154 569 €</b>	<b>15 750 000 €</b>	<b>15 340 000 €</b>

### Valeur comptable, valeur 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 2023	PAR PART
Valeur comptable	9 840 868 €	159,29 €
Valeur de réalisation	9 993 326 €	161,76 €
Valeur de reconstitution	11 964 809 €	193,67 €



## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2019		2020		2021		2022		2023	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	34 215		43 125		61 250		61 760		61 778	
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	2,66 €	9%	2,11 €	3%	2,73 €	28%	6,48 €	95%	8,40 €	60,76%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	-	-	-	0%	0,08 €	0,59%
Produits divers	25,45 €	91%	58,47 €	97%	7,11 €	72%	0,35 €	5%	5,34 €	38,65%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>28,11 €</b>	<b>100%</b>	<b>60,58 €</b>	<b>100%</b>	<b>9,84 €</b>	<b>100%</b>	<b>6,83 €</b>	<b>100%</b>	<b>13,82 €</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
Charges immobilières	2,07 €	7%	2,79 €	5%	1,03 €	10%	1,91 €	28%	2,86 €	20,69%
Autres frais de gestion	33,46 €	119%	42,35 €	70%	9,05 €	92%	4,45 €	65%	10,40 €	75,26%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>35,53 €</b>	<b>126%</b>	<b>45,14 €</b>	<b>75%</b>	<b>10,08 €</b>	<b>102%</b>	<b>6,36 €</b>	<b>93%</b>	<b>13,26 €</b>	<b>96%</b>
Amortissements nets(2)	-	-	22,87 €	38%	0,55 €	6%	0,58 €	8%	-	-
Provisions nettes(2)	-	-	-	-	-	-	0,23 €	3%	-0,32 €	-2%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22,87 €</b>	<b>38%</b>	<b>0,55 €</b>	<b>6%</b>	<b>0,81 €</b>	<b>12%</b>	<b>-0,32 €</b>	<b>-2%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>35,53 €</b>	<b>126%</b>	<b>68,01 €</b>	<b>112%</b>	<b>10,63 €</b>	<b>108%</b>	<b>7,17 €</b>	<b>105%</b>	<b>12,93 €</b>	<b>94%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-7,42 €</b>	<b>-</b>	<b>-7,43 €</b>	<b>-</b>	<b>-0,79 €</b>	<b>-</b>	<b>-0,34 €</b>	<b>-</b>	<b>0,88 €</b>	<b>-</b>
Variation report à nouveau	-17,98 €	-	-20,16 €	-	-3,89 €	-	-1,84 €	-	-0,34 €	-
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissance N)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(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 €.

ANNÉE	PRIX DE SOUSCRIPTION	VALEUR DE RECONSTITUTION
2021	200 €	199,87 €
2022	200 €	207,48 €
2023	200 €	193,67 €

## Valeur IFI

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

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

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

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

## Évolution de la valeur de retrait

EXERCICE	2022	2023
Valeur de retrait au 1 <sup>er</sup> janvier	166,40 €	176,00 €

des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

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

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

- La valeur vénale réelle des actifs immobiliers de la SCPI,

- La valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de cette dernière.

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

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

La valeur IFI 2024 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)

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

## CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, s'élèvent pour l'exercice 2023 à :

- 57 388 € TTI au titre de la gestion de la SCPI ;
- 4 648 € TTI au titre des honoraires de souscription.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2023 par la Société Inter Gestion Groupe s'élèvent à 3 600 € TTC.

## 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 34 salariés, s'est élevé à la somme de 1 695 850 € sur l'exercice 2023.

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion au personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques), représentant trois salariés, dont les activités ont une incidence sur la SCPI ne sera pas publié compte tenu du nombre réduit des dites personnes.

## RÈGLEMENTATION

### SFDR / Disclosure

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088, du Parlement européen et du conseil du 27 novembre 2019.

### Classification SFDR

La SCPI relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

### Règlement Taxonomie

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

### Décret tertiaire

Le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret Tertiaire » ou « Dispositif Éco Énergie Tertiaire », pris en application de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Elan », prévoit une obligation légale de rénovation énergétique du parc immobilier tertiaire existant.

Les bâtiments concernés par cette obligation de rénovation énergétique (les « Bâtiments Éligibles ») sont ceux qui répondent à deux conditions cumulatives de destination et surface :

- Usage tertiaire ;
- 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher consacrés à des activités tertiaires à l'échelle de l'ensemble immobilier dont le local loué fait partie.

Aux termes du décret tertiaire, les propriétaires et occupants des Bâtiments Éligibles ont pour obligations :

- De réduire le niveau de consommation d'énergie du Bâtiment Éligible concerné, par rapport à une année de référence qui ne peut pas être antérieure à 2010, de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 ;
- De déclarer un certain nombre d'informations (et notamment les consommations d'énergie) annuellement sur une plateforme dénommée OPERAT et mise en place par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie.

Inter Gestion REIM collabore avec des prestataires spécialisés afin de prendre en compte ces ambitions.

## EXPOSITION AUX RISQUES

### Risque de durabilité

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins, Inter Gestion REIM prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la Société de gestion.

### Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

La SCPI ne prend pas simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux, et de qualité de gouvernance. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



# Les comptes au 31 décembre 2023



PHOTO NON CONTRACTUELLE

## COMPTES ANNUELS

### État du patrimoine

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Habitations	11 162 435 €	11 540 000 €	11 162 435 €	11 750 000 €
Autres immobilisations locatives	32 974 €	-	33 585 €	-
Habitations en cours de réhabilitation	3 992 133 €	3 800 000 €	3 991 799 €	4 000 000 €
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>15 187 542 €</b>	<b>15 340 000 €</b>	<b>15 187 819 €</b>	<b>15 750 000 €</b>
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	150 976 €	150 976 €	118 120 €	118 120 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(34 336) €	(34 336) €	(14 378) €	(14 378) €
Autres créances	45 645 €	45 645 €	35 112 €	35 112 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	222 000 €	222 000 €	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	215 363 €	215 363 €	487 214 €	487 214 €
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>599 648 €</b>	<b>599 648 €</b>	<b>626 068 €</b>	<b>626 068 €</b>
Provisions pour risques et charges	15 000 €	15 000 €	54 952 €	54 952 €
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 841 539 €	5 841 539 €	5 841 424 €	5 841 424 €
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Cautions locataires	37 922 €	37 922 €	39 875 €	39 875 €
Dettes fournisseurs	70 524 €	70 524 €	125 278 €	125 278 €
<b>Dettes diverses</b>				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	87 800 €	87 800 €	66 812 €	66 812 €
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>6 052 785 €</b>	<b>6 052 785 €</b>	<b>6 128 342 €</b>	<b>6 128 342 €</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	106 463 €	106 463 €	469 721 €	469 721 €
Produits constatés d'avance	-	-	(11 471) €	(11 471) €
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	<b>106 463 €</b>	<b>106 463 €</b>	<b>458 250 €</b>	<b>458 250 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>	<b>9 840 868 €</b>	<b>-</b>	<b>10 143 796 €</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>	<b>-</b>	<b>9 993 326 €</b>	<b>-</b>	<b>10 705 977 €</b>



## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	<b>10 164 610 €</b>	-	<b>(32 938) €</b>	<b>10 131 672 €</b>
Capital social de constitution	762 600 €	-	-	762 600 €
Capital en cours de souscription	9 402 010 €	-	(32 938) €	9 369 072 €
<b>Primes d'émission</b>	<b>352 030 €</b>	-	<b>(676 624) €</b>	<b>(324 594) €</b>
Primes d'émission	1 725 124 €	-	2 324 €	1 727 448 €
Prélèvements sur primes d'émission	(1 373 094) €	-	(678 948) €	(2 052 042) €
<b>Écart de réévaluation</b>	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>(351 840) €</b>	<b>(21 004) €</b>	<b>352 030 €</b>	<b>(20 813) €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(21 004) €</b>	<b>21 004 €</b>	<b>54 604 €</b>	<b>54 604 €</b>
<b>Acomptes sur distribution</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>10 143 796 €</b>	-	<b>(302 927) €</b>	<b>9 840 868 €</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Loyers	457 088 €	377 972 €
Charges facturées	61 599 €	22 181 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>518 687 €</b>	<b>400 153 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	60 322 €	25 023 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 204 €	6 061 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	114 090 €	86 804 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>176 616 €</b>	<b>117 888 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>342 071 €</b>	<b>282 265 €</b>
Produits annexes	4 648 €	21 748 €
Produits divers	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	39 952 €	-
Transferts de charges d'exploitation	325 258 €	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>369 858 €</b>	<b>21 748 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	4 648 €	21 268 €
Commissions de la société de gestion	57 388 €	45 280 €
Charges d'exploitation de la société	52 335 €	77 530 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	361 992 €	35 845 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	19 958 €	14 378 €
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>496 322 €</b>	<b>194 300 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>(126 464) €</b>	<b>(172 553) €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	5 022 €	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	<b>5 022 €</b>	-
Charges d'intérêts des emprunts	165 866 €	95 763 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	<b>165 866 €</b>	<b>95 763 €</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>(160 844) €</b>	<b>(95 763) €</b>
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	-	-
Charges exceptionnelles	160 €	-€
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	34 952 €
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	<b>160 €</b>	<b>34 952 €</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>(160) €</b>	<b>(34 952) €</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)</b>	<b>54 604 €</b>	<b>(21 004) €</b>



# Annexes financières



PHOTO NON CONTRACTUELLE

## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2023 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes 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

- Aux règles générales d'établissement et de 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 calculé de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée ».

Il n'a pas été constitué de provision pour gros entretien en 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate 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 2023 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise 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 2023 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 15 340 000 €.







**Bilan actif**

BILAN ACTIF	VALEURS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEURS NETTES 31/12/2023	31/12/2022
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
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	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	-	-	-	-
Locaux commerciaux	11 162 435 €	-	11 162 435 €	11 162 435 €
Installations techniques, matériel & outillage	-	-	-	-
Habitations	34 806 €	1 832 €	32 974 €	33 585 €
Immobilisations en cours	3 992 133 €	-	3 992 133 €	3 991 799 €
Avances et acomptes	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées selon méthode de mise en équiv.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachés à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
<b>ACTIF IMMOBIILISÉ</b>	<b>15 190 757 €</b>	<b>3 215 €</b>	<b>15 187 542 €</b>	<b>15 187 819 €</b>
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En cours de production de biens	-	-	-	-
Encours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances & acomptes versés sur commande	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	150 976 €	34 336 €	116 640 €	103 742 €
Autres créances	45 645 €	-	45 645 €	35 112 €
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
<b>Disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	222 000 €	-	222 000 €	-
Disponibilités	215 363 €	-	215 363 €	487 214 €
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>633 984 €</b>	<b>34 336 €</b>	<b>599 648 €</b>	<b>626 068 €</b>
<b>CHARGES À RÉPARTIR</b>	<b>106 463 €</b>	<b>-</b>	<b>106 463 €</b>	<b>469 721 €</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>15 931 204 €</b>	<b>37 551 €</b>	<b>15 893 653 €</b>	<b>16 283 608 €</b>

**Bilan passif**

	31/12/2023	31/12/2022
Capital social	10 131 672 €	10 164 610 €
Primes d'émission	1 727 448 €	1 725 124 €
Prélèvements sur prime d'émission	(2 052 042) €	(1 373 094) €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	-	-
Report à nouveau	(20 814) €	(351 840) €
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>54 604 €</b>	<b>(21 004) €</b>
<b>Acomptes sur distribution</b>		
	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>9 840 868 €</b>	<b>10 143 796 €</b>
Provisions pour risques et charges	15 000 €	54 952 €
Provisions pour gros entretien (PGE)	-	-
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>15 000 €</b>	<b>54 952 €</b>
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	3 571 €	3 571 €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 837 969 €	5 837 854 €
Emprunts et dettes financières divers	37 922 €	39 875 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	70 524 €	125 278 €
Dettes fiscales et sociales	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	87 800 €	66 812 €
Produits constatés d'avance	-	11 471 €
<b>DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>6 037 785 €</b>	<b>6 084 860 €</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>15 893 653 €</b>	<b>16 283 608 €</b>

# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2023

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier GRAND PARIS Résidentiels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de

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

### Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

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



d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 22 avril 2024

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

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

À l'assemblée générale,

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

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

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

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

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

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

### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

#### Avec la société Inter Gestion REIM

##### Commission de 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 2023, une commission sur les souscriptions de 4 648 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 2023, un montant de 57 388 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 2023.

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

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

Le taux de commission est de 2,5% TTI de la base ci-dessus.

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

##### Commission de cession d'actifs

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

Le taux de rémunération est fixé à 3% TTI de la base ci-dessus.

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

Fait à Paris, le 22 avril 2024,

Le Commissaire aux comptes  
**GBA Audit & Finance**  
**Xavier Lecaron**



# Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2024



PHOTO NON CONTRACTUELLE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'activité de l'année 2023.

**Exercice clos au 31 décembre 2023**

Au cours de notre réunion qui s'est tenue le 15 mars 2024, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine 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.

À notre demande, la Société de gestion s'est engagée à nous présenter dans les mois qui viennent sa stratégie pour relancer la collecte auprès de leur réseau de distribution partenaire.

**Capital et marché des parts**

Au 31 décembre 2023, le capital de GRAND PARIS Résidentiels se répartit entre 249 associés qui détiennent 61 778 parts pour un montant de 10 131 672 € prime d'émission incluse.

La capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2022 s'élève à 12 355 697 €.

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

**Patrimoine**

Au 31 décembre 2023, 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

**Valeurs des parts**

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

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	9 840 868 €	159,29 €
Valeur de réalisation	9 993 326 €	161,76 €
Valeur de reconstitution	11 964 809 €	193,67 €

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

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

**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 2023 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé de rédiger lors de notre séance de conseil de surveillance en date du 15 mars 2024 et a été approuvé à l'unanimité.

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

Fait à Paris le 15 mars 2024

Le conseil de surveillance



# Projets de résolutions

Assemblée générale 2024

Exercice clos le 31 décembre 2023



PHOTO NON CONTRACTUELLE

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Résolutions à caractère ordinaire

#### Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

#### Deuxième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

#### Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

#### Quatrième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

#### Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 54 604 € est affectée au poste de report à nouveau.

#### Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société s'élevant respectivement au 31 décembre 2023 à :

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	9 840 868 €	159,29 €
Valeur de réalisation	9 993 326 €	161,76 €
Valeur de reconstitution	11 964 809 €	193,67 €

#### Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 500 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024.



**Neuvième résolution**

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

- Monsieur Maxime Pain (Président),
- Monsieur Geoffroy Germano,
- Monsieur Serge Giboire,
- Monsieur Rémi Bourg,
- Monsieur Joël Dockwiller,
- Madame Emmanuelle Deschênes,
- Monsieur Didier Guillon,

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de 7 membres choisis parmi les associés (ARTICLE 20 des statuts).

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 21/02/2024.

Ainsi, l'assemblée générale ordinaire nomme au poste de membre du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- Monsieur Serge Giboire,
- Monsieur Didier Guillon,
- Monsieur Rémi Bourg,
- Monsieur Christophe Vouette,
- Monsieur Joël Dockwiller,
- Madame Emmanuelle Deschênes

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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

**Dixième résolution**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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.





# Glossaire

## AGRÈMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

## AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

## AMF

L'Autorité des marchés financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003.

Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

## ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- **L'assemblée générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, de l'Expert immobilier...
- **L'assemblée générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

## ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

## CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

## CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

## COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

## COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de gestion et la SCPI.

## COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

## CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

## DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

## DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

## DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

## DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

## DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie, et un éventuel report à nouveau.

## EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un Expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

## MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

## NANTISSEMENT

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

## PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

## PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

## PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

## PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSIION)

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

## REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

## SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

## SCPI À CAPITAL VARIABLE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

## SCPI FISCALES

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

## SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

## SCPI DE RENDEMENT

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

## SOCIÉTÉ DE GESTION

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

## TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

## TAUX D'OCCUPATION

- **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.
- **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

## TRANSPARENCE FISCALE

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

## TRI

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

## VALEUR COMPTABLE

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

## VALEUR IFI

**SCPI de rendement à capital variable** : Elle correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs au bilan.

**SCPI fiscale à capital variable ou fixe** : Elle est calculée en appliquant à la valeur de réalisation au 31 décembre de l'année écoulée le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI et la valeur vénale totale de l'ensemble des actifs de cette dernière.

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

## VALEUR NOMINALE

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

## VALEUR DU PATRIMOINE

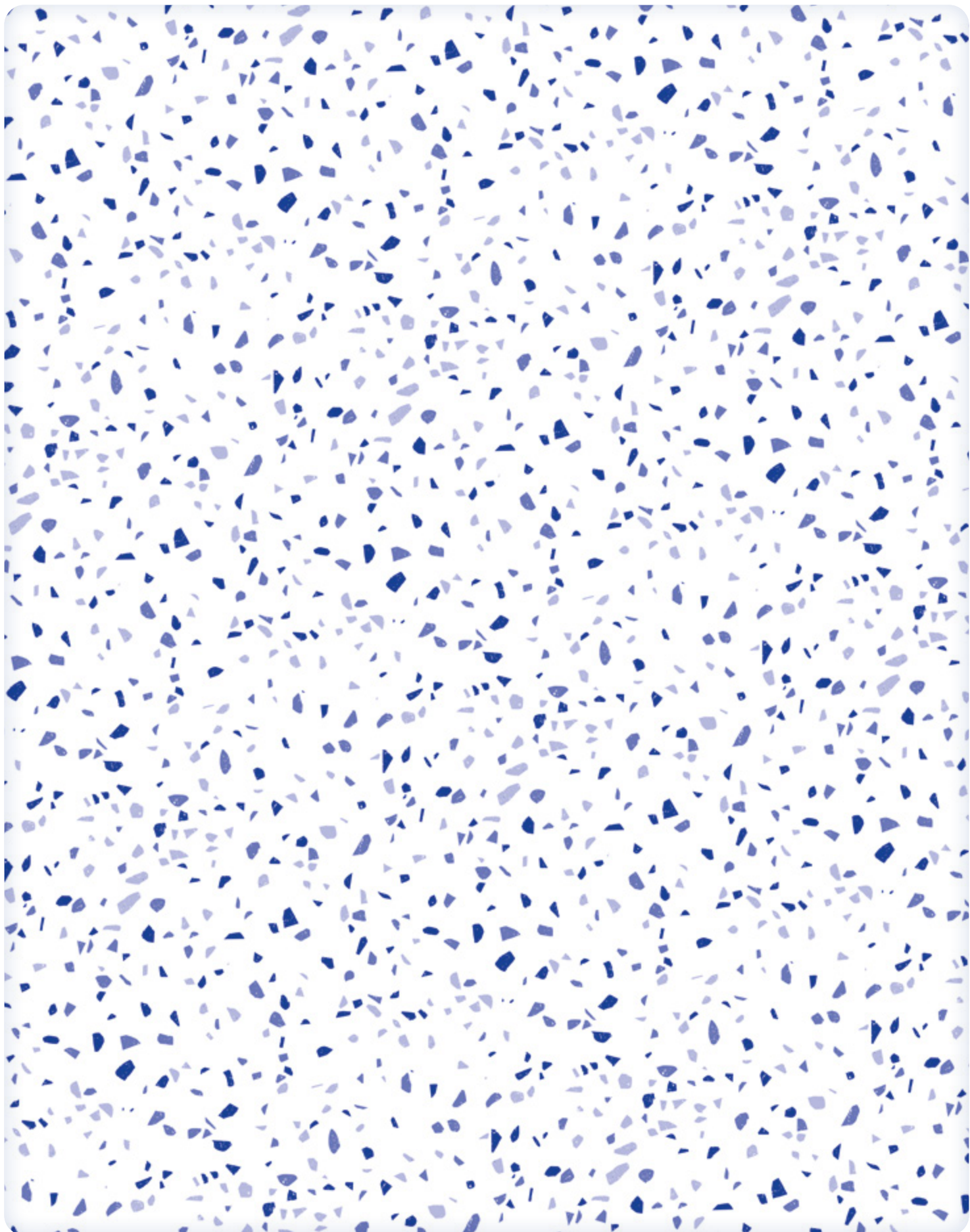
- **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'Expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.
- **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

## VALEUR DE RETRAIT

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.







**Inter Gestion REIM**

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 00068 • Code APE 6630Z Société de gestion de portefeuille. Agrément AMF N° GP 12000008 du 29 Février 2012 • 2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)