Inter Gestion
REIM

SCPI
DÉFICIT
FONCIER

GRAND PARIS PIERRE

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

28 | Rapports du Commissaire aux comptes

34 | Rapport du conseil de surveillance

38 | Projets de résolutions

Informations

SCPI DÉFICIT FONCIER

Caractéristiques

SCPI Grand Paris Pierre

Société civile de placement immobilier fermée à la collecte
38, avenue de l'Opéra – 75002 Paris

Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris : 790 312 730
Visa AMF n° 14-06 du 17 avril 2014

Organe de gestion

Société de gestion

Inter Gestion REIM Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 38, avenue de l'Opéra – 75002 Paris
RCS PARIS 345 004 436
Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 février 2012

Direction de la Société

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

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : Cabinet ESCOFFIER, domicilié : 40, rue Laure Diebold – 69009 LYON, représentée par Madame Sylvie CASTEL-SAMES – Société inscrite à la Compagnie Regionale Lyon – Riom des Commissaires aux comptes.

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale de 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Expert externe en évaluation

La société BPCE Expertises Immobilières a été nommée en qualité d'Expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années lors de l'assemblée générale mixte du 28 juin 2023. 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 de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Contrôle Dépositaire

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

Conseil de surveillance

Monsieur Jacques Clochard, Monsieur Dominique Mallassagne, Monsieur Hubert Martinier (président), Monsieur Xavier Masson-Regnault, Monsieur Georges Pupier, la SCI LA MENUISERIE représentée par Monsieur Pierre-Henri Leroy, Monsieur Pierre Fourrier, Monsieur Philippe Vulin et Monsieur Patrick Wasse.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

Source : IPI – Meilleurs Agents – Conseil National du Notariat.

Chiffres clés

SCPI
DÉFICIT
FONCIER

14,63 M€

Capital[1]

1 960 m²

Répartis sur 7 immeubles[1]

345

Associés de la SCPI[1]

798,37 €

Valeur de réalisation[1][2]

20 €

Dividendes distribués[2]

(1) Au 31 décembre 2025. (2) par part.

Rapport de la Société de gestion

PHOTO NON CONTRACTUELLE

Développement de la société

Évolution du capital

Au 31 décembre 2025, le capital de la SCPI Grand Paris Pierre se répartit entre 345 associés qui détiennent 15 129 parts pour un montant de 12 360 393 €, soit 14 629 743 € prime d'émission incluse.

ANNÉES	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2021	12 360 393 €	15 129	327
2022	12 360 393 €	15 129	339
2023	12 360 393 €	15 129	340
2024	12 360 393 €	15 129	340
2025	**12 360 393 €**	**15 129**	**345**

Marché des parts

Au 31 décembre 2025, aucun ordre de vente de parts n'était inscrit sur le registre.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Le marché des parts est un marché libre au terme de l'article 10 des statuts de la société.

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

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement.

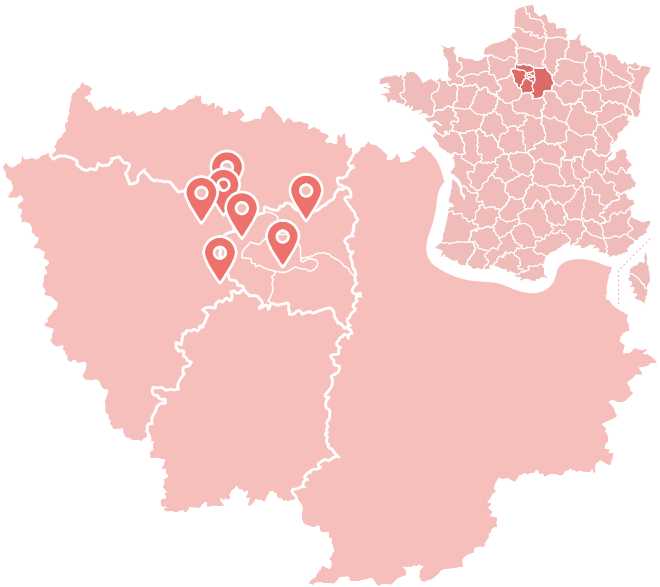
ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	NOMBRE D'ORDRES DE VENTE INSCRITS SUR LE REGISTRE AU 31/12	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA DEMANDE DE CESSION	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DÉLAI D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE HORS PROROGATION (EN MOIS)	PRIX DE CESSION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS RÉALISÉES (EN €)
2021	AUCUNE	2	10 / 3	-	12	862 € / 8 000 €	-
2022	AUCUNE	-	-	-	-	-	-
2023	AUCUNE	1	100	-	12	600 €	-
2024	AUCUNE	-	-	-	-	-	-
2025	**AUCUNE**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Patrimoine immobilier

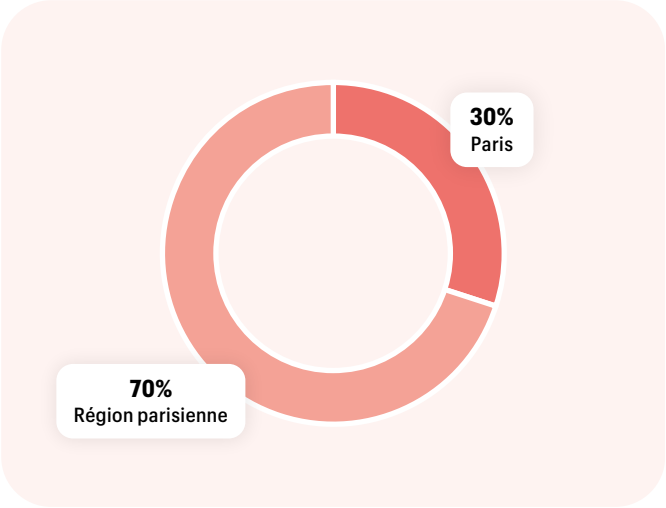
Immeubles

VILLES	ADRESSES	DÉPARTEMENT
CARRIÈRES-SUR-SEINE	48, route de Chatou	78
HOUILLES	59, avenue de la République	78
LA COURNEUVE	13, rue des Francs Tireurs	93
MONTESSON	24, avenue Paul Doumer	78
NANTERRE	5 et 7, rue du Docteur Foucault	92
PARIS 14	34, avenue Reille	75
VIROFLAY	3, rue du Général Gallieni	78

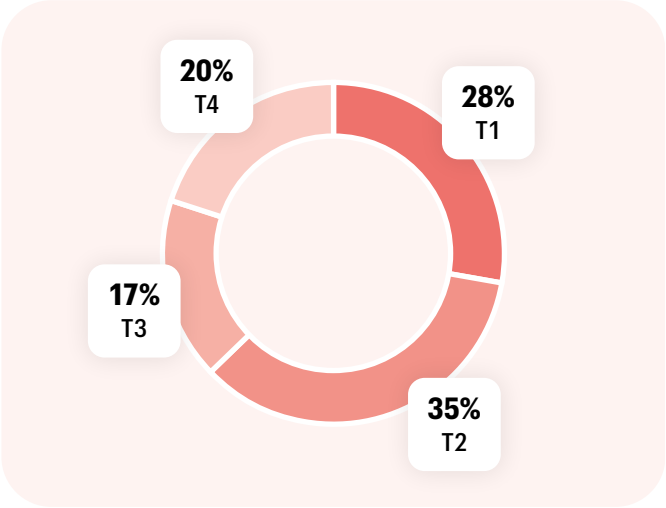
Répartition géographique du patrimoine



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale



Répartition du patrimoine par typologie de lots



Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives

Au cours de l'année 2025, la SCPI a appelé 434 328 € au titre des loyers contre 439 547 € en 2024.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI devra reverser la somme de 31 097 € à l'administrateur de biens au titre de l'exercice 2025 répartie comme suit :

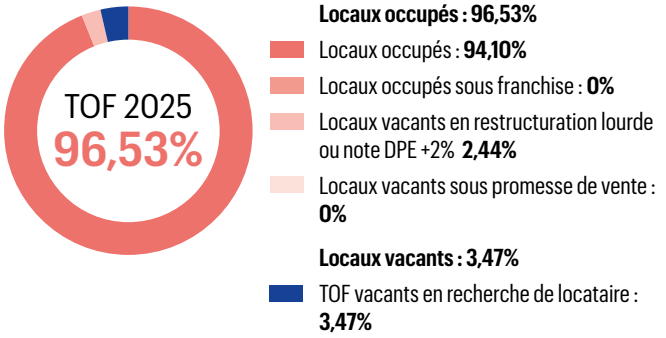
- 28 929 € au titre des honoraires de gestion locative ;
- 2 168 € au titre des honoraires de location et d'états des lieux.

Les indicateurs de performance

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

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 loué.

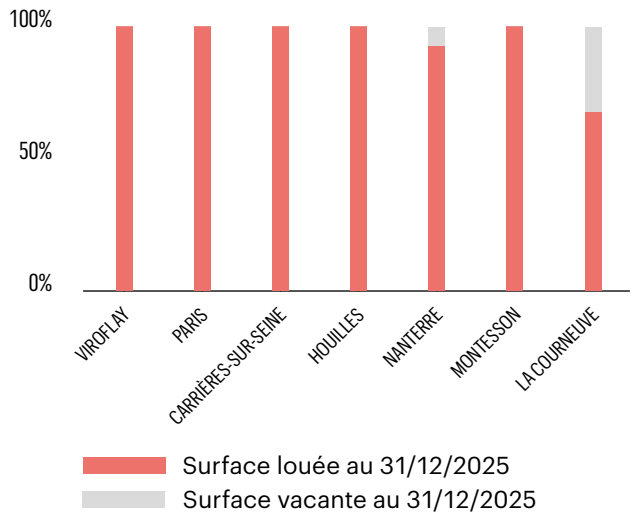
Taux d'occupation financier annuel ASPIM



NB : Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

État locatif

Le tableau ci-dessous récapitule la situation locative des immeubles au 31 décembre 2025 :



Contentieux en cours

Contentieux locatifs

La provision de 22 681 € comptabilisée au 31 décembre 2024 a été ajustée. Les créances de plus de 6 mois ont fait l'objet de dépréciations selon la règle comptable suivante :

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

La provision à la clôture de l'exercice 2025 s'élève à 23 373 €.

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

La reprise passée à la clôture de l'exercice 2025 s'élève à 512 €.

Contentieux relatif à l'immeuble de Nanterre (92000) - 5/7 rue du Docteur Foucault

Courant 2018, la SCPI Grand Paris Pierre, représentée par son gérant la société Inter Gestion REIM, a demandé la désignation d'un Expert judiciaire au Tribunal Judiciaire (TJ) de Nanterre dans l'objectif de vérifier la surface habitable des logements en raison d'un différend survenu sur ce point avec l'architecte. L'Expert a déposé son rapport final le 22 mars 2021. Il retient une différence de surface de 97,03 m².

Il considère qu'il existe des erreurs de conception manifestes et une absence de contrôle de suivi du dossier par l'architecte, qui ont mené aux différences constatées lors de ses investigations.

Le 20 mai 2021, la SCPI Grand Paris Pierre a assigné l'architecte et son assureur devant le TJ de Paris aux fins de :

- Recevoir la SCPI en ses demandes, fins et prétentions et lui en dire bien-fondé ;
- Homologuer les conclusions du rapport d'expertise déposé par l'Expert judiciaire en date du 22 mars 2021 ;
- Condamner in solidum l'architecte et son assureur à verser à la SCPI la somme de 321 267,50 € au titre du préjudice financier et la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- Condamner in solidum l'architecte et son assureur aux entiers dépens qui comprendront notamment ceux de l'instance en référé ayant conduit à la désignation de l'Expert judiciaire, ainsi que les frais d'expertise judiciaire qui se sont élevés à la somme de 10 567,01 € (somme à parfaire éventuellement à réception de l'ordonnance de taxe).

L'affaire a été plaidée le 21 novembre 2024. Par jugement du 14 février 2025, le Tribunal judiciaire de Paris :

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

Le jugement, qui a été signifié à la SCPI le 17 mars 2025, est devenu définitif, aucun appel n'ayant été interjeté.

Les condamnations mises à la charge de la SCPI ont été réglées en janvier 2026.

Cette procédure est donc terminée.

Contentieux relatif à l'immeuble de La Courneuve (93120) – 13 rue des Francs-Tireurs

Le 20 septembre 2023, dans le cadre de travaux de démolition d'un hangar dont elle est propriétaire, la SNC COGEDIM PARIS METROPOLE a assigné en référé préventif la SCPI Grand Paris Pierre et d'autres propriétaires avoisinants.

Le 20 novembre 2023, la SCPI, subissant des infiltrations et problèmes d'humidité dans un lot dont elle est propriétaire, a assigné en référé aux fins d'ordonnance commune et d'assister à une réunion d'expertise :

- La SNC COGEDIM PARIS METROPOLE, demanderesse à la procédure de référé préventif ;
- L'assureur dommages-ouvrages de la SCPI, le contractant général et ses assureurs ;
- L'architecte et ses assureurs.

La réunion a permis de leur déclarer commune et opposable l'ordonnance de référé en date du 27 octobre 2023 (RG n°23/01634) ayant commis Monsieur Niels Bonnal en qualité d'expert, d'étendre l'objet de la mission de l'expert et de réserver les dépens.

Les opérations d'expertise sont toujours en cours.

En parallèle, le 14 février 2025, la société ALBINGIA a assigné au fond devant le Tribunal judiciaire de Paris la SCPI Grand Paris Pierre, la SNC COGEDIM PARIS METROPOLE, la SAS TDS, MMA IARD, MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES, AGAPE ARCHITECTES ASSOCIES et la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS – MAF aux fins de :

- Recevoir la société ALBINGIA en ses demandes et l'y déclarer bien-fondée ;
- Dire que la présente procédure a pour objet d'interrompre tout délai de prescription ;
- Donner acte à la société ALBINGIA de ce qu'elle saisira le Juge de la mise en état du Tribunal judiciaire de céans d'un incident aux fins de surseoir à statuer dans l'attente du rapport d'expertise de Monsieur Niels Bonnal ;
- Condamner in solidum les défendeurs ci-dessus désignés à relever et garantir indemne la société ALBINGIA de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre et à lui rembourser toute somme qu'elle a versée ou qu'elle pourrait être amenée à verser amiablement ou judiciairement à l'ASL Grand Paris, ou à toutes autres parties, avec intérêts légaux et capitalisation à la date de versement ;
- Condamner in solidum les mêmes défendeurs ci-dessus désignés et leurs assureurs au paiement d'une somme de 15 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

La première audience de mise en état avait été fixée au 28 avril 2025.

Dernièrement, la société ALBINGIA a soulevé un incident visant à obtenir un sursis à statuer de la procédure au fond le temps que le rapport d'expertise définitif soit déposé.

Le Tribunal a rendu une ordonnance en date du 17 février 2026 faisant droit aux demandes de la société ALBINGIA et renvoyant le dossier à l'audience de mise en état du 14 décembre 2026.

L'impact comptable au 31 décembre 2025 : aucun.

Contentieux entre Inter Gestion REIM et la SCPI - Action en inopposabilité des modifications de l'article 18 des statuts assurant la répartition des frais d'administration et de gestion de la SCPI (cf. consultation par correspondance de l'AGE du 08/10/2018)

Le 9 mai 2019, Inter Gestion REIM a assigné la SCPI, représentée par son administrateur judiciaire, aux fins de voir :

- Dire et juger que lui sont inopposables les modifications apportées à l'article 18 des statuts de la SCPI par décision collective des associés en date du 8 octobre 2018 qui ont pour effet d'une part, d'alourdir les charges et d'autre part, de réduire la rémunération de la Société de gestion ;
- Dire et juger en conséquence que la Société de gestion ne sera pas tenue d'appliquer ces dispositions statutaires pour procéder au calcul de sa rémunération et à son paiement ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir en application de l'article 515 du Code de procédure civile ;
- Condamner la SCPI à lui verser la somme de 10 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les dépens.

La décision du Tribunal judiciaire de Paris du 3 janvier 2022 déboute la Société de gestion de l'intégralité de ses demandes et de sa demande formulée sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, et la condamne à régler à la SCPI Grand Paris Pierre la somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile. La Société de gestion a interjeté appel de cette décision le 29 mars 2022. Par ordonnance du 7 novembre 2024, le Tribunal a désigné Maître Pascal Hotte comme le nouvel administrateur judiciaire de la SCPI pour une durée de 24 mois dans le cadre de l'instance pendante.

La cour d'appel de Paris a rendu un arrêt en date du 3 juin 2025 confirmant le jugement du 3 janvier 2022.

Les condamnations mises à la charge d'Inter Gestion REIM ont été réglées.

La provision pour risques et charges constatée depuis 2018 à hauteur de 175 687 € a été reprise en totalité au 31 décembre 2025.

Cette procédure est terminée.

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

Par actes du 7 et du 13 avril 2023, Inter Gestion REIM a assigné la SCPI devant le Tribunal judiciaire de Paris aux fins de :

- Déclarer inopposable à son égard la modification apportée à l'article 31 alinéa 4 des statuts de la SCPI par l'AGE du 20/07/2022, qui a pour effet de ramener le taux de la commission du ou des liquidateur(s) sur chaque cession constatée par acte authentique de 5% hors taxes du produit net de tous frais à 1,75% du produit net de tous frais (y compris l'impôt de plus-value) ;
- Déclarer inopposable à son égard la 13eme résolution adoptée par l'AGM du 22/06/2022 en tant qu'elle institue à son profit d'une commission sur vente d'actifs hors liquidation de 1,50% HT du produit net de tous frais (y compris l'impôt de plus-value) de chaque cession constatée par acte authentique ;
- Déclarer inopposable à son égard la modification apportée à l'article 31 des statuts de la SCPI par l'AGE du 20/07/2022, en tant qu'elle instaure une commission de gestion équivalant à celle prévue à l'article 18 des statuts, soit 10,60% TTC des loyers encaissés ;
- Déclarer inopposable à son égard le maintien en fonction du conseil de surveillance jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la société Grand Paris Pierre ;
- Condamner la SCPI à lui verser la somme de 10 000 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- La condamner aux dépens.

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

- Déclarer inopposable à son égard la 14eme résolution adoptée par l'AGM du 28/06/2023 en tant qu'elle institue une commission représentant 1,50% HT du produit net de tous frais (y compris l'impôt de plus-value) de chaque cession constatée par acte authentique en dehors de la période de liquidation ;
- Déclarer inopposable à son égard le maintien en fonction du conseil de surveillance en période de liquidation conventionnelle de la SCPI, et l'ensemble des modifications apportées à l'article 19 des statuts par la dix-septième résolution adoptée lors de l'AGM du 28/06/2023 ; condamner la SCPI à lui verser la somme de 10 000 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- La condamner aux dépens.

Lors de l'audience du 18 mars 2024, le Tribunal a prononcé la jonction des instances 23/05639 (AGM du 22/06/2022 et AGE du 20/07/2022) et 23/14958 (AGM du 28/06/2023).

Par ordonnance du 7 novembre 2024, le Tribunal a désigné Maître Pascal Hotte comme le nouvel administrateur judiciaire de la SCPI pour une durée de 24 mois dans le cadre de l'instance pendante.

Au cours du mois de janvier 2026, Inter Gestion REIM a notifié des conclusions de désistement d'instance. La société Grand Paris Pierre souhaitant répondre à ces conclusions, l'affaire a été renvoyée à l'audience de mise en état du 16 mars 2026.

L'impact comptable au 31 décembre 2025 : aucun.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

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

La provision à la clôture de l'exercice 2025 s'élève à 59 500 €.

Présentation des comptes – Affectation des résultats – Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de la SCPI de l'exercice 2025 s'élève à 147 511 €, soit 9,75 € par part.

L'exercice 2025 fait apparaître un bénéfice comptable de 300 470 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2025	300 470 €
Poste « report à nouveau »	31 072 €
Bénéfice à affecter au 31/12/2025	331 542 €
Dividende 2025 (règlement après approbation des comptes en juillet 2026)	302 580 €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	**28 962 €**

Distribution au titre de l'exercice 2025

La Société de gestion procédera au versement des dividendes à hauteur de 20 € par part en juillet 2026 après approbation des comptes.

DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025 / PART
302 580 €	20 €

Placements de la trésorerie

Afin de maximiser la rentabilité du fonds tout en préservant la sécurité et la liquidité des actifs de la SCPI, la Société de gestion, a pris des mesures stratégiques pour optimiser la gestion financière au cours de l'exercice 2025.

Dans cette optique, la Société de gestion a procédé à plusieurs placements comprenant une partie de la trésorerie disponible dans un compte à terme durant l'année 2025. Les placements encore ouverts à ce jour ont été réalisés selon les conditions exprimées ci dessous.

DATE	MONTANTS PLACÉS	ETABLISSEMENT	MATURITÉS (EN MOIS)	TAUX	DATES D'ÉCHÉANCE	MONTANTS BLOQUÉS	STATUTS	INTÉRÊTS
17/10/2025	200 000 €	BNP	3	2,167%	19/01/2026	200 000 €	Ouvert	1 084 €
17/11/2025	300 000 €	BNP	3	2,198%	17/02/2026	300 000 €	Ouvert	1 649 €

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BPCE Expertises Immobilières en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 11 440 000 € hors droits.

La valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation. Ainsi, elle est corrigée du montant des travaux restant à mobiliser (en moins) pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît au tableau de l'état du patrimoine dans « Placements immobiliers ». **RAPPEL** : La valeur vénale proposée par l'Expert 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 comparables à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire où s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

Lorsque les immeubles sont en cours de rénovation, l'Expert 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 R214-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n° 110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	ADRESSES	M² HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/25
NANTERRE	5 et 7, rue Docteur Foucault	514	1 050 000 €	1 880 379 €	2 930 379 €	2 550 000 €
VIROFLAY	3, rue du Général Galliéni	307	892 000 €	880 318 €	1 772 318 €	1 920 000 €
PARIS 14	34, avenue Reille	324	1 920 000 €	1 310 720 €	3 230 720 €	3 360 000 €
HOUILLES	59, avenue de la République	215	435 000 €	488 762 €	923 762 €	1 000 000 €
LA COURNEUVE	13, rue des Francs Tireurs	567	893 184 €	1 592 763 €	2 485 947 €	1 900 000 €
MONTESSON	24, avenue Paul Doumer	62	140 000 €	150 000 €	290 000 €	280 000 €
CARRIÈRES-SUR-SEINE	48, route de Chatou	81	210 000 €	210 000 €	420 000 €	430 000 €
TOTAL		**2 070**	**5 540 184 €**	**6 512 941 €**	**12 053 125 €**	**11 440 000 €**

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

La valeur de réalisation au 31/12/2025 s'élève à 798,37 € par part. Cette dernière est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan.

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.

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

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	12 691 678 €	838,90 €
Valeur de réalisation	12 078 553 €	798,37 €
Valeur de reconstitution	14 673 167 €	969,87 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
NOMBRE DE PARTS	**15 129**	-	**15 129**	-	**15 129**	-	**15 129**	-	**15 129**	-
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	28,29 €	88%	25,56 €	87%	29,06 €	88%	30,65 €	87%	31,16 €	66%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	0,76 €	-	0,57 €	2%	0,70 €	1%
Produits divers	3,91 €	12%	3,68 €	13%	3,27 €	10%	3,89 €	11%	15,66 €	33%
TOTAL REVENUS (A)	32,20 €	100%	29,25 €	100%	33,09 €	98%	35,11 €	100%	47,52 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	13,36 €	41%	11,78 €	40%	12,72 €	38%	14,06 €	40%	16,99 €	36%
Autres frais de gestion	7,91 €	25%	10,70 €	37%	8,97 €	27%	9,43 €	27%	10,67 €	22%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	21,27 €	66%	22,48 €	77%	21,69 €	66%	23,49 €	67%	27,66 €	58%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	2,12 €	4%
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	0,03 €	0%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-	2,15 €	5%
TOTAL CHARGES (B)	21,27 €	66%	22,48 €	77%	21,69 €	66%	23,49 €	67%	29,81 €	63%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	10,93 €		6,77 €		11,40 €		11,62 €		17,71 €	
Variation report à nouveau	11,70 €	-	1,03 €	-	1,44 €	-	2,05 €	-	(0,14) €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE (1)	PRIX DE SORTIE (2)	RENTABILITÉ BRUTE (3)		RENTABILITÉ NETTE (4)	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2021	1 000 €	873,00 €	2,57%	2,94%	0,90%	1,03%
2022	1 000 €	871,57 €	2,40%	2,75%	0,75%	0,86%
2023	1 000 €	852,68 €	2,80%	3,29%	1,10%	1,29%
2024	1 000 €	798,76 €	2,91%	3,64%	1,10%	1,38%
2025	1 000 €	798,37 €	2,87%	3,60%	2,00%	2,51%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) En l'absence de prix de sortie déterminé par le retrait de part et ce, du fait de l'absence de marché secondaire, le prix de sortie retenu correspond à la valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par part rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix d'entrée et au prix de sortie de celle-ci (en %).

Valeur IFI

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1er 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 1er janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

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

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

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

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

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

Ce ratio sera déterminé au moyen de l'état du patrimoine annexé aux comptes annuels. Il comportera au numérateur la valeur estimée des placements immobiliers (total I) et au dénominateur la valeur estimée de l'ensemble du patrimoine (total I + total II + total III).

La valeur IFI 2026 s'élève à la somme de 740,66 € 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.

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2025 à 49 272 € TTC au titre de l'administration de la société.

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2025 s'élève à 5 000 €. L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2026.

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

Les associés se prononceront sur la dissolution anticipée de la SCPI conformément à l'article 30 des statuts, afin de préparer activement la mise en vente du patrimoine de la SCPI.

Le but étant de réunir l'ensemble des éléments juridiques et techniques nécessaires pour réaliser les futures ventes, alors que de nouvelles réglementations ont vu le jour depuis l'acquisition des immeubles. Les immeubles détenus par la SCPI sont en majeure partie en pleine propriété. Ainsi, il est nécessaire d'établir un règlement de copropriété afin de vendre « à la découpe », c'est à dire appartement par appartement, étant la meilleure stratégie de cession. Par ailleurs, la SCPI sera amenée à réaliser des travaux pour répondre à la concurrence des immeubles neufs ou récemment rénovés. La non-dissolution anticipée aura pour conséquence d'augmenter la vétusté du patrimoine engendrant un coût supplémentaire pour la SCPI. L'assemblée générale extraordinaire prend acte que la Société de gestion est liquidateur, conformément à l'article 31 des statuts, pendant la durée de la liquidation. Tout au long de la durée de la liquidation du patrimoine de la société et jusqu'à la clôture de celle-ci, la Société de gestion continue de percevoir la commission de gestion et la commission de cession des parts conformément à l'article 31 des statuts de la SCPI.

Modifications des articles 4, 10, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 28 et 30 des statuts

La Société de gestion propose la modification des articles 4, 10, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 28 et 30 des statuts visant à les mettre en conformité avec la réglementation en vigueur, comme suit :

- les articles 16 et 23 relatifs à la suppression de l'approbation de l'assemblée générale pour la vente des biens de la société ainsi que les conditions de prix, pour un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société ;
- l'article 18 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion afin de supprimer les frais de mutation de parts perçus à cette occasion ;
- l'article 19 des statuts relatif au nombre minimum légal des membres composant le conseil de surveillance ;
- les articles 20 et 23 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 et prévoyant notamment que la dénomination « expert immobilier » est remplacée par celle d'« expert externe en évaluation » ;
- les articles 22, 23 et 24 relatifs à la suppression de la règle de quorum en assemblée générale ;
- l'article 23 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 des valeurs de réalisation, reconstitution et comptable de la société ;
- l'article 28 des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et d'y intégrer une référence générale aux dispositions légales, réglementaires et comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier ;
- l'article 30 des statuts relatif à la dissolution de la société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur ;
- l'article 10 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.

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 maitrisée 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 €, 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.

Aucune rémunération n'est liée à la performance.

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

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

PHOTO NON CONTRACTUELLE

Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (usufruits, baux emphytéotiques, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Habitations	12 053 125 €	11 440 000 €	12 053 125 €	11 580 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	(59 500) €	(59 500) €	(27 500) €	(27 500) €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	**11 993 625 €**	**11 380 500 €**	**12 025 625 €**	**11 552 500 €**
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)	**-**	**-**	**-**	**-**
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	35 998 €	35 998 €	62 042 €	62 042 €
Provision pour dépréciation des créances clients	(23 373) €	(23 373) €	(22 861) €	(22 861) €
Autres créances	215 372 €	215 372 €	185 627 €	185 627 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	501 653 €	501 653 €	551 802 €	551 802 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	157 113 €	157 113 €	146 632 €	146 632 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	**886 763 €**	**886 763 €**	**923 242 €**	**923 242 €**
Provisions pour risques et charges	-	-	175 687 €	175 687 €
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	116 €	116 €	-	-
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions locataires	33 227 €	33 227 €	33 278 €	33 278 €
Dettes fournisseurs	101 937 €	101 937 €	132 778 €	132 778 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	14 285 €	14 285 €	9 874 €	9 874 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	**149 564 €**	**149 564 €**	**351 616 €**	**351 616 €**
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	(39 145) €	(39 145) €	(39 623) €	(39 623) €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	**(39 145) €**	**(39 145) €**	**(39 623) €**	**(39 623) €**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	**12 691 678 €**	**-**	**12 557 628 €**	**-**
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	**-**	**12 078 553 €**	**-**	**12 084 502 €**

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	**12 360 393 €**	**-**	**-**	**12 360 393 €**
Capital social de constitution	765 000 €	-	-	765 000 €
Capital souscrit	11 595 393 €	-	-	11 595 393 €
PRIMES D'ÉMISSION	**(477) €**	**-**	**-**	**(477) €**
Primes d'émission	2 192 010 €	-	-	2 192 010 €
Prélèvements sur primes d'émission	(2 192 487) €	-	-	(2 192 487) €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS	**-**	**-**	**-**	**-**
RÉSERVES	**-**	**-**	**-**	**-**
REPORT À NOUVEAU	**21 719 €**	**9 353 €**	**-**	**31 072 €**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**175 772 €**	**(175 772) €**	**300 470 €**	**300 470 €**
DISTRIBUTION	**220 €**	**166 419 €**	**(166 419) €**	**220 €**
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**12 557 627 €**	**-**	**134 051 €**	**12 691 678 €**

Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	434 328 €	439 547 €
Charges facturées	37 163 €	20 100 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	-	4 060 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	**471 491 €**	**463 707 €**
Charges ayant leur contrepartie en produits	28 448 €	14 014 €
Travaux de gros entretien	-	17 213 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	50 980 €	29 831 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	32 000 €	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	145 674 €	151 668 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	**257 101 €**	**212 726 €**
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	**214 390 €**	**250 982 €**
Produits annexes	-	-
Produits divers	38 360 €	2 097 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	175 687 €	-
Transferts de charges d'exploitation	-	56 178 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	22 861 €	614 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	**236 907 €**	**58 890 €**
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	49 272 €	46 501 €
Charges d'exploitation de la société	88 775 €	63 571 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	23 373 €	-
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	**161 420 €**	**110 072 €**
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	**75 487 €**	**(51 182) €**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	10 593 €	8 597 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	**10 593 €**	**8 597 €**
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	**-**	**-**
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	**10 593 €**	**8 597 €**
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	**-**	**-**
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	32 625 €
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	**-**	**32 625 €**
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	**-**	**(32 625) €**
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	**300 470 €**	**175 772 €**

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 décembre 2025 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). 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.

La structure des états financiers annuels des SCPI est constituée d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan, qui forme un tout indissociable.

2. Dérogations

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

3. Changement de méthode comptable

Le changement de règlementation comptable lié à la 1ère application du règlement ANC n°2022-06 est constitutif d'un changement de méthode comptable, de façon prospective à compter du 1er janvier 2025. Les principaux effets sont les suivants :

- Redéfinition du résultat exceptionnel recentrée sur les opérations non récurrentes, inhabituelles et significatives ;
- Suppression de la technique du transfert de charges, les produits et charges correspondants étant désormais comptabilisés directement dans les comptes appropriés selon leur nature ;

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.

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 diminution des charges.

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Selon le règlement comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016, la Provision pour Gros Entretien (PGE) est constituée suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La Provision pour Gros Entretien au 31 décembre 2025 est de 59 500 €.

5. Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui achète des immeubles construits par des tiers.

6. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatation, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en diminution des charges pour imputation sur la prime d'émission.

7. Dépréciation des créances locataires

Le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2025 s'élève à 23 373 €. Entre 6 mois et 1 an les créances sont dépréciées à 25 %, entre 1 et 2 ans à 50 % et au-delà de 2 ans à 100 %.

8. Provisions pour risques et charges

Les associés de la SCPI Grand Paris Pierre ont initié en 2018 une procédure pour la modification de l'article 18 des statuts relatifs à la répartition des frais d'administration et de gestion. Ils remettent en cause la prise en charge par la SCPI des sommes prélevées au titre de la gestion locative ainsi que de la révision comptable. De ce fait, depuis 2018, les charges relatives aux honoraires de gestion locative du Property Management et de révision comptable sont neutralisées comptablement au résultat par la constatation d'un produit à recevoir. La cour d'appel de Paris a rendu un arrêt en date du 3 juin 2025 et déboute la Société de gestion de l'intégralité de ses demandes. La provision pour risques qui a été constatée chaque année à hauteur des sommes prélevées relatives aux charges sus-mentionnées a été reprise en totalité au 31 décembre 2025.

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

- Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées ;
- Pour l'exercice clos, aucune dépréciation n'a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

10. Autres créances

Le poste « Autres créances » s'élève à 215 372 € au 31 décembre 2025. Ce montant comprend le produit à recevoir s'élevant à 211 046 € définit au sein de l'article 8 « Provisions pour risques et charges ».

11. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) à compter du 1er 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 1er juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BPCE Expertises Immobilières en qualité d'Expert externe en évaluation 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 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 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 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 : 11 440 000 €.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique.

12. Évènements post clôture

Aucun.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**12 053 125 €**	**-**	**-**	**12 053 125 €**
Habitations	12 053 125 €	-	-	12 053 125 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL	**12 053 125 €**	**-**	**-**	**12 053 125 €**

État de l'actif immobilisé

ANNÉES	VILLES	ADRESSES	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024	MOUVEMENTS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
2013	NANTERRE	5 et 7, rue du Docteur Foucault	1 050 000 €	1 880 379 €	-	2 930 379 €	-	2 930 379 €
2014	VIROFLAY	3, rue du Général Gallieni	892 000 €	880 318 €	-	1 772 318 €	-	1 772 318 €
2015	HOUILLES	59, avenue de la République	435 000 €	488 762 €	-	923 762 €	-	923 762 €
2015	PARIS 14	34, avenue Reille	1 920 000 €	1 310 720 €	-	3 230 720 €	-	3 230 720 €
2015	CARRIÈRES-SUR-SEINE	48, route de Chatou	210 000 €	210 000 €	-	420 000 €	-	420 000 €
2015	MONTESSON	26, rue Paul Doumer	140 000 €	150 000 €	-	290 000 €	-	290 000 €
2015	LA COURNEUVE	13, rue des Francs Tireurs	893 184 €	1 592 763 €	-	2 485 947 €	-	2 485 947 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			**5 540 184 €**	**6 512 941 €**	**-**	**12 053 125 €**	**-**	**12 053 125 €**

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	14 551 882 €	-	14 552 403 €
Emprunts	-	-	-
Valeurs immobilisées	(12 053 125) €	-	(12 053 125) €
Prélèvements sur primes d'émission	(2 191 966) €	-	(2 192 487) €
RAN débiteur	-	-	-
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	**306 791 €**	**-**	**306 791 €**

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	12 751 179 €	12 760 815 €	(9 637) €
Actif immobilisé	12 053 125 €	12 053 125 €	-
FONDS DE ROULEMENT	**698 053 €**	**707 690 €**	**(9 637) €**
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	12 626 €	39 181 €	(26 555) €
Autres créances	215 372 €	185 627 €	29 744 €
BESOINS D'EXPLOITATION	**227 997 €**	**224 808 €**	**3 189 €**
Fournisseurs	101 937 €	132 778 €	(30 842) €
Autres dettes	86 773 €	82 775 €	3 999 €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	**188 710 €**	**215 553 €**	**(26 843) €**
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	**39 288 €**	**9 255 €**	**30 032 €**
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	**-**	**-**	**-**
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	**658 766 €**	**698 433 €**	**(39 667) €**

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	-	-	-	-
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	**-**	**-**	**-**	**-**
Provision pour gros entretien	27 500 €	32 000 €	-	59 500 €
Provisions pour risques et charges	175 687 €	-	175 687 €	-
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	**203 187 €**	**32 000 €**	**175 687 €**	**59 500 €**
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	22 861 €	23 373 €	22 861 €	23 373 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	**22 861 €**	**23 373 €**	**22 861 €**	**23 373 €**
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	**226 048 €**	**55 373 €**	**198 548 €**	**82 873 €**

Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	27 500 €		(27 500) €		-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	-		35 000 €		-	35 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-		14 000 €		-	14 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-		10 500 €		-	10 500 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-		-		-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-		-		-	-
TOTAL	**27 500 €**		**32 000 €**			**59 500 €**

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2025

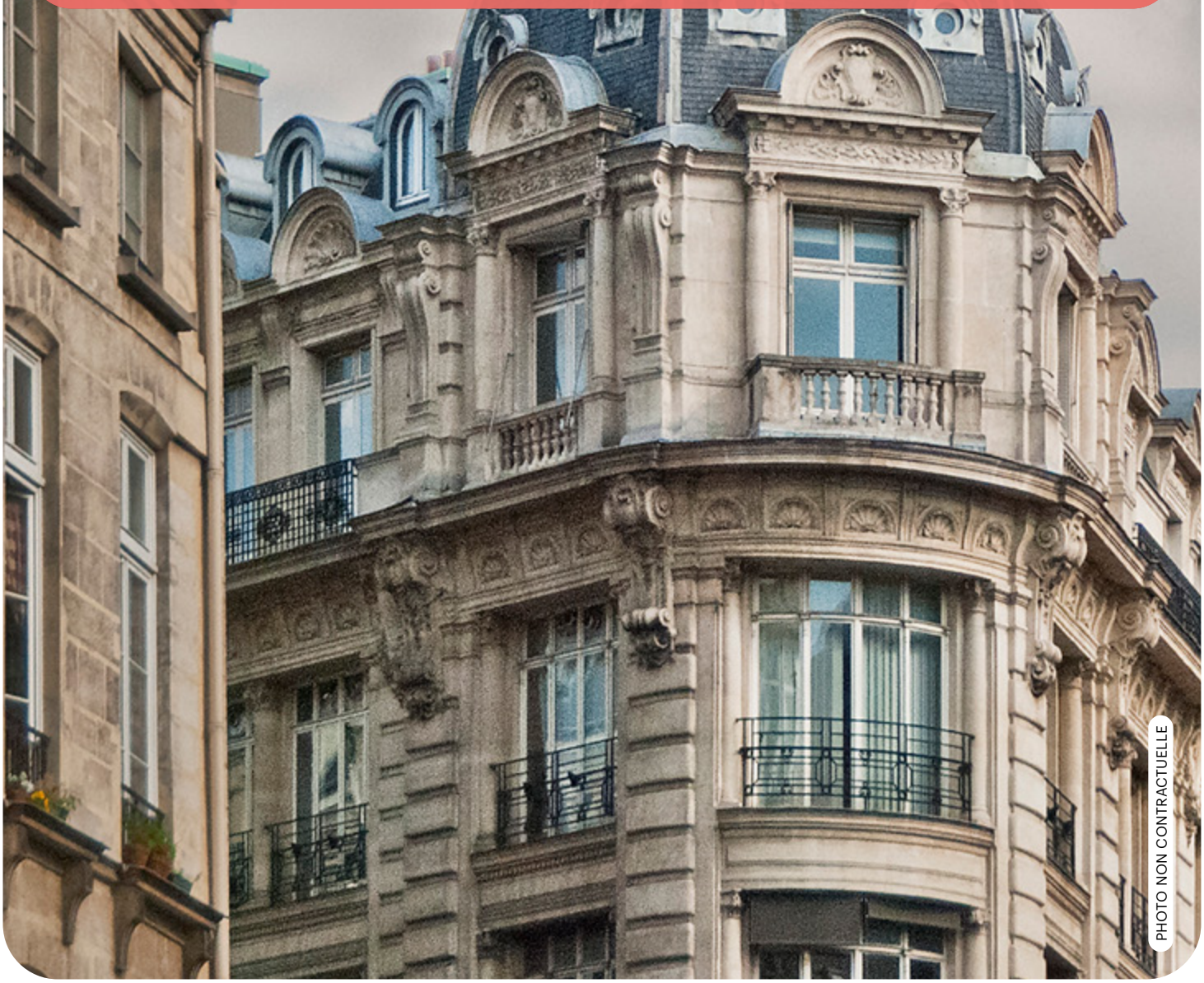


PHOTO NON CONTRACTUELLE

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Grand Paris Pierre,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Grand Paris Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Sous la réserve décrite dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », 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 SCPI à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Motivation de la réserve

Réserve pour limitation : En application de la norme d'exercice professionnel « 510 – Contrôle du bilan d'ouverture du premier exercice certifié par le commissaire aux comptes », nous n'avons pas pu mettre en œuvre les procédures spécifiques concernant la prise de connaissance des travaux du-commissaire aux comptes précédent et n'avons pas pu apprécier l'étendue des travaux réalisés par notre confrère. Malgré les procédures complémentaires que nous avons mis en œuvre pour la validation du bilan d'ouverture, celles-ci ne nous permettent pas de conclure sur certains soldes.

Référentiel de l'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 des commissaires 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 1er 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 le point suivant exposé dans la note « Changement de méthode comptable » de l'annexe des comptes annuels relatifs au changement de méthode comptable.

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, outre le point décrit dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve » 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.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Ces dernières sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par les experts immobiliers indépendants, des actifs immobiliers détenus par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par les experts immobiliers indépendants.

Nous nous sommes assurés de la correcte retranscription de l'évolution de la provision pour risques et charges dans les comptes ainsi que de l'information donnée en annexe.

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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le Code monétaire et financier à l'article R.214-151.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

Responsabilités de la Société de gestion

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société 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.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par les sociétés BPCE Expertises Immobilières, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 28 juin 2023.

Responsabilités des commissaires 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 civile de placement immobilier.

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 Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion 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 civile de placement immobilier 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.

Fait à Lyon, le 22 mai 2026

Le commissaire aux comptes

EXPERIAL AUDITORS

Sylvie Castel-Sames

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementés

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Grand Paris Pierre,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, 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 prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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.

CONVENTION SOUMISE À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée 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

En application de l'article L.214-106 précité, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Commissions de gestion

L'article 18 des statuts de la SCPI Grand Paris Pierre prévoit que la Société de gestion perçoive à titre d'honoraires de gestion, une commission dont le taux est fixé à 10,6% TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI Grand Paris Pierre.

Cette commission se répartit comme suit :

- 7% TTC au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI Grand Paris Pierre ;
- 3,6% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 49 272 € TTC

2. Prestation de gestion de trésorerie

L'article 18 des statuts de la SCPI Grand Paris Pierre prévoit que la Société de gestion perçoive une commission de gestion de trésorerie, fixée à 10% TTC des produits financiers nets de frais de gestion afin de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des derniers chantiers de réhabilitation.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 0 € TTC

3. Commission de souscription

L'article 18 des statuts de la SCPI Grand Paris Pierre prévoit que la Société de gestion perçoive une commission de souscription, fixée à 12% TTC du prix de souscription des parts prime d'émission incluse, versée par la SCPI Grand Paris Pierre à la Société de gestion qui couvre :

- Les frais de collecte à titre de remboursement de tous les frais exposés pour la prospection des capitaux ;
- Le frais de recherche foncière et d'investissement.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 0 € TTC

4. Commission d'acquisition des actifs

L'article 18 des statuts de la SCPI Grand Paris Pierre prévoit pour la Société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre de l'acquisition des actifs immobiliers, une commission égale à 0% TTC du prix d'acquisition des immeubles.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 0 € TTC

5. Commission de cession de parts

L'article 18 des statuts prévoit pour toute cession de parts une commission :

- Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 500 € TTC.

Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année de l'indice INSEE du coût des services ;

- Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra la commission fixe prévue ci-dessus et :
- 4% TTC du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la 5ème année de détention ;
- 2% TTC du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la 5ème année de détention à la 10ème ;
- 1% TTC du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au-delà de la 10ème année.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 0 € TTC

6. Honoraires de révision comptable

Le 2 janvier 2018, la SCPI Grand Paris Pierre a signé un avenant n°1 à la convention de prestation de service du 2 février 2014 ayant pour objet de définir les modalités de réalisation et de rémunération de la prestation de révision comptable.

En 2025, la prestation de révision comptable ayant été confiée à un cabinet d'expertise comptable (Saint Honoré Partenaires), aucune rémunération n'a été versée au titre de l'exercice 2025 à Inter Gestion Groupe au titre de cette convention.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 0 € TTC

7. Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

La SCPI Grand Paris Pierre a conclu avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage des conventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 0 € TTC

Fait à Lyon, le 22 mai 2026

Le commissaire aux comptes

EXPERIAL AUDITORS

Sylvie Castel-Sames

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2026

PHOTO NON CONTRACTUELLE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous présentons notre rapport sur l'exercice 2025 et commençons par les éléments les plus importants et nos conseils de vote.

Nous vous indiquons également que votre conseil communique également dans le courant de l'année avec ceux d'entre vous qui le souhaitent par courriel ; vous pouvez pour cela nous communiquer votre adresse mail au président du conseil à l'adresse suivante : hubert.martinier@wanadoo.fr. Vous pouvez également lui adresser les questions sur la vie de la SCPI ; vous aurez réponse dans le respect de la confidentialité des débats du conseil.

Les éléments marquants de l'année 2025

En premier lieu, nous devons indiquer la fin des procédures engagées à l'encontre de notre SCPI par Inter Gestion REIM, grâce au désistement par cette dernière du premier litige, acceptant ainsi la validité du jugement d'appel reconnaissant le bien fondé des résolutions qui vous avaient été proposées par votre conseil, visant à modifier certains des honoraires de la Société de gestion. Les deux autres procédures, ayant des objets similaires, devraient également se terminer en 2026 par le désistement d'Inter Gestion REIM.

Dans l'attente du dénouement des litiges, les comptes de notre SCPI avaient enregistré des provisions couvrant le risque de devoir payer à Inter Gestion REIM les honoraires qu'elle réclamait. Ces provisions ont pu être reprises ; leur reprise, ainsi que l'incidence sur l'exercice des réductions de frais se traduisent pour notre société par un gain de 211 047 €, soit près de 14 € par part.

Cet élément ne se retrouve pas intégralement dans les comptes de l'exercice 2025, qui font ressortir un résultat de 300 470 € soit 17,71 € par part contre 175 712 € l'an dernier soit 11,62 € par part, comme nous vous l'expliciterons dans notre rapport.

Le dividende qui vous sera proposer de distribuer devrait être de 20 € par part.

Les résultats 2024, dividende et réduction de capital

Comme mentionné en début de rapport, le résultat 2025 la fin du contentieux que nous a infligé Inter Gestion REIM se traduit par une forte progression du résultat, qui passe de 175 772 € à 300 470 €. Toutefois, corrigé de l'incidence de la fin du contentieux, sur les mêmes bases que celles de l'an dernier, le résultat serait de seulement 89 423 €.

Si l'on fait abstraction du litige, le résultat courant est donc bien moins satisfaisant, marqué par :

- Une légère baisse des loyers, affectée par le taux d'occupation (89 % contre 95 %), non compensé par la hausse de l'indice des loyers,
- Une forte progression des travaux d'entretien du patrimoine, et des provisions pour gros entretien, faibles dans les années précédentes du fait que notre patrimoine avait connu une rénovation complète ; les travaux d'entretien et provision pour gros entretien s'élèvent à 82 980 € contre 29 831 € l'an dernier ; à la date de rédaction de ce rapport, nous n'avons pas obtenu de la Société de gestion le détail de ces frais,
- Charges d'exploitation pour 88 775 € contre 63 571 € ; à la date de rédaction de ce rapport, nous n'avons pas obtenu de la Société de gestion le détail de ces frais ni l'explication de leur progression,
- Des provisions pour créances douteuses pour 23 373 € représentant 13,6 % des loyers et charges de l'exercice, alors que nous n'en avions pas l'an dernier ; là aussi, à la date de rédaction de ce rapport, nous n'avons pas obtenu de la Société de gestion le détail de ces provisions,
- Une progression des produits financiers provenant d'une amélioration de la gestion de la trésorerie. Néanmoins, votre conseil conteste vivement les propos de la Société de gestion dans ce rapport, selon lesquels elle aurait « pris des mesures stratégiques pour optimiser la gestion financière au cours de l'exercice 2025 » ; si la fin de l'année 2023 et l'exercice 2024 avaient connu de graves carences la matière, la Société de gestion n'a effectué de placements que pour des durées de trois mois, ne les renouvelant pas dès leur date d'échéance, et laissant non rémunérées des sommes très importantes pendant plusieurs mois d'affilé. Votre conseil a dû, dans le cadre de sa mission d'assistance, intervenir sur ce sujet, en séance et par courriers.

La fin du litige avec Inter Gestion REIM nous permet néanmoins une distribution de dividende en très forte progression par rapport aux 11 € de l'an dernier. Lors du conseil de surveillance qui a arrêté les comptes, Inter Gestion REIM a indiqué son intention de porter le dividende à 15 €, montant qui aurait encore laissé de larges excédents de trésorerie. Votre conseil avait proposé de distribuer un montant de 21 €, que nous avons accepté à la demande de la Société de gestion de réduire à 20 € ; toutefois, à la date de rédaction de ce rapport et malgré notre demande, la prise en compte de ce montant ne nous a pas été confirmée.

Par ailleurs, par suite d'une erreur de rédaction dans la résolution, la réduction de capital proposée à l'assemblée générale de 2025 n'a pu être mise en application. Lors de la réunion d'arrêté des comptes, votre conseil a trouvé un accord avec la Société de gestion pour qu'elle vous propose de réduire le capital, nous permettant de retrouver une partie de nos investissements dans Grand Paris Pierre, tout en laissant dans les caisses une trésorerie encore abondante à laquelle tient Inter Gestion REIM en vue de pouvoir faire face aux dépenses de préparation de la liquidation (en particulier la mise rédaction de règlements de copropriété permettant la vente de nos biens « à la découpe », c'est-à-dire par appartement et non immeuble par immeuble, même si parfois certains travaux permettant de mieux présenter les biens à la vente). Bien que le montant de 150 000 € estimé nécessaire par Inter Gestion REIM nous ait semblé très important, d'autant que la trésorerie de notre SCPI va se reconstituer en cours d'année 2026 grâce aux

loyers, nous avons accepté ce principe, qui permettrait de distribuer, outre le dividende de 20 € demandé, une somme complémentaire au titre de la réduction de capital de 29 € par part. Toutefois, à la date de rédaction de ce rapport et malgré notre demande, Inter Gestion REIM ne nous a pas confirmé qu'elle proposerait à l'assemblée générale une telle réduction de capital ; si cette confirmation ne nous parvenait pas, votre conseil serait amené à proposer lui-même cette résolution.

La carence en matière de gestion de trésorerie

L'an dernier déjà nous vous avions signalé de graves carences en la matière.

Comme mentionné ci-dessus, ces carences se sont poursuivies, bien que dans de moindres proportions.

Nous avons demandé à la Société de gestion d'indemniser notre SCPI d'une somme, dument motivée, de 14 300 € ; cette demande a été refusée, avec le rappel que nous pouvions soumettre notre litige au Médiateur de l'AMF. Cette indication était en fait erronée : le Médiateur nous a étonnamment répondu que sa mission ne concernait que les litiges des « consommateurs », et ne concerne donc pas le litige soumis, concernant un préjudice subi par une SCPI.

Nous avons néanmoins renouvelé début 2026 notre demande auprès d'Inter Gestion REIM, portant notre réclamation à la somme de 16 721 € ; cette demande n'a pas reçu de réponse.

En conséquence, nous vous proposerons une modification des statuts visant à abaisser les frais de gestion, afin de nous nous permettre de compenser le manque à gagner que nous subissons du fait des mauvaises pratiques de gestion de trésorerie.

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

La valeur d'expertise de nos immeubles passe de 11 580 000 € à 11 440 000 €, soit une baisse de 3,10 % ; ce chiffre ne se retrouve pas dans la valeur de réalisation par part, pratiquement inchangée à 798,37 € contre 798,76 € du fait des profits résultant de la prise en compte de l'issue favorable du contentieux que nous avait intenté Inter Gestion REIM.

Si cette expertise donne une approche de ce que nous pourrions percevoir d'ici la fin de la liquidation de notre société, il est nécessaire de prendre en compte plusieurs éléments :

- Cette expertise est faite sur la base d'une poursuite de la location de ce patrimoine ; or nous allons entrer en période de liquidation, la valeur de vente des immeubles pourrait différer sensiblement des valeurs d'expertises,
- La préparation de la liquidation va nécessiter divers frais, en particulier de mise en copropriété (à l'exception de l'appartement de l'avenue Reille à Paris 14ème, qui fait déjà partie d'une copropriété,
- La liquidation va certainement entrainer des charges d'impôt de plus-value, les travaux de rénovation qui ont été effectués (et ont été déduits de nos bénéfices fonciers) étant exclus du prix de revient fiscal,
- Nos statuts prévoient des honoraires de liquidation.

A noter que cette année encore, malgré le vote de résolutions en assemblée générale renouvelées depuis plusieurs années Inter Gestion REIM n'a procédé à la vente d'aucun bien devenu vacant, mais a au contraire continué sa politique visant à signer de nouveaux baux de 6 ans, compromettant les conditions de liquidation. A noter toutefois que, pour la première fois lors du conseil de novembre 2025, il a été expliqué que l'interprétation qu'elle fait des statuts ne lui permet pas de vendre des biens sans l'autorisation préalable et visant spécifiquement les biens à céder. Cette interprétation est sujette à discussion.

Jetons de présence du conseil de surveillance

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

Résolutions extraordinaires proposées par la Société de gestion

Inter Gestion REIM a annoncé lors du dernier conseil vous propose plusieurs mesures modificatives des statuts :

1. L'anticipation de la liquidation de la société au 31/07/2026, au lieu du 01/01/2027, soit avec une avance de cinq mois sur nos statuts : cette mesure est sans grand intérêt dans la mesure où la liquidation est déjà en cours de préparation, et que la vente effective d'un bien d'ici le 31/12/2026 est peu probable, et aurait de toutes façons été possible dans le cadre des dispositions légales. Votre conseil a fait valoir l'inutilité de cette résolution mais elle sera sans doute maintenue ; il n'y aurait alors plus lieu cette année de s'y opposer, ni à prendre acte qu'Inter Gestion REIM est liquidateur de la SCPI ; votre conseil proposera un coliquidateur.
2. La modification des articles 16 et 23 des statuts précisant les conditions dans lesquelles la Société de gestion peut, avant la période de liquidation, procéder à des ventes de biens ; cette mesure est sans grand intérêt dans la mesure où la liquidation doit intervenir à bref délai, mais il n'y a pas lieu de s'y opposer.
3. Renonciation aux frais de cession de parts (article 18 des statuts) : Inter Gestion REIM renonce aux frais que prévoyaient les statuts pour transcrire les cessions de parts (vente de gré à gré, donation ou succession) ; elle nous a expliqué que ces frais, très peu fréquents, étaient sujet d'incompréhension de la part des associés. Il n'y a évidemment pas lieu de s'y opposer.
4. Une série de dispositions consécutives à la modification du Code Monétaire et Financier ou de pure forme, et auxquelles il n'y a pas lieu de s'opposer :

a. Abaissement au nombre de trois du nombre des membres du conseil de surveillance (article 19 des statuts) ; cette mesure n'aura en tout état pas de conséquence pour notre SCPI, qui a prévu que le conseil de surveillance en place se maintient pendant la phase de liquidation. Il n'y a pas lieu de s'y opposer.

b. Suppression du quorum en assemblée générale (article 23 des statuts) : votre conseil aurait préféré que, comme dans d'autres SCPI, il soit maintenu un quorum de 10 %, afin d'éviter que certaines décisions ne soient prises par un nombre trop restreint d'associés. A la date de rédaction de ce rapport, la Société de gestion ne nous a pas dit si elle souhaitait ou non maintenir la rédaction initiale.

c. Suppression de l'approbation en assemblée des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution (article 23 des statuts).

d. Formalisme des comptes sociaux (article 28 des statuts).

e. Dénomination des tribunaux compétents (article 30 des statuts) : tribunal judiciaire et non tribunal d'instance.

f. Formalisme des nantissements (article 10).

g. Adresse du siège d'Inter Gestion REIM, qui a déménagé (article 4).

Résolutions non agrées par la Société de gestion :

Votre conseil entend vous proposer cette année encore plusieurs résolutions, non agrées par la Société de gestion :

1. Une proposition de modification des règles statutaires de répartition des taches entre les deux coliquidateurs, nécessitée par les difficultés intervenues entre Inter Gestion REIM et la société TGA Conseil dans le cadre de la liquidation de plusieurs autres SCPI.
2. Une proposition de nomination d'un coliquidateur en la personne de TGA Conseil, à côté d'Inter Gestion REIM, comme nous l'avions fait dans le passé lorsque cette dernière nous avait demandé d'anticiper la liquidation.
3. Une proposition de réduction de capital, visant à nous permettre de récupérer une partie du capital, pour le cas où Inter Gestion REIM ne donnerait pas suite à la demande qui a été faite d'inclure elle-même une telle résolution à l'ordre du jour.
4. Une proposition de résolution visant à réduire les frais de gestion d'Inter Gestion REIM, en vue de compenser le préjudice subi depuis 2023 par la SCPI du fait des carences dans la gestion de trésorerie.
5. Une proposition de définition d'un budget annuel pour le conseil de surveillance en vue de réaliser toute consultation (juridique, comptable, financière, immobilière, ... Le budget serait limité à 1% de la valeur totale de réalisation de la SCPI en fin d'année civile précédente ; la mise en œuvre éventuelle de ce budget aura pour but d'optimiser la liquidation de la société.
6. Une proposition visant à modifier la forme des formulaires de pouvoir en assemblée générale, afin que soit proposé un pouvoir au représentant du conseil de surveillance et à ce que seule l'absence de désignation de représentant donne au président de l'assemblée, c'est-à-dire à la Société de gestion, un mandat pour ne voter favorablement qu'aux résolutions qu'elle agrée.

Un exposé des motifs précédant ces résolutions vous est donné dans leur présentation.

Nous vous demandons évidemment de voter l'ensemble de ces résolutions.

En conclusion :

Nous attirons votre attention : **ne pas renvoyer votre pouvoir pour notre prochaine Assemblée Générale « en blanc » ou « au président »** : il serait exercé par Inter Gestion REIM, contre les préconisations de votre conseil de surveillance.

Inter Gestion REIM ne nous ayant pas communiqué à la date de rédaction de ce rapport les résolutions modifiées des observations faites lors de la réunion au cours de laquelle les comptes ont été présentés, il ne nous est pas possible cette année de vous donner des consignes de vote précises. Ceux d'entre vous qui souhaitent voter par correspondance plutôt que de donner pouvoir pourront nous demander les consignes du conseil par courriel à hubert.martinier@wanadoo.fr.

De préférence, **nous vous invitons à donner pouvoir « à Monsieur Hubert MARTINIER, à défaut Monsieur Jacques CLOCHARD, à défaut Monsieur Xavier MASSON-REGNAULT, à défaut Monsieur Patrick Wasse ». En tout état de cause, nous vous déconseillons de retourner un pouvoir en blanc.**

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

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

Chambéry, le 28/04/2025

Le Président du Conseil de Surveillance,
Hubert MARTINIER – hubert.martinier@wanadoo.fr
15 boulevard de la Colonne – 73000 CHAMBERY
Tél. : 06.30.93.58.07

Autres membres du Conseil de Surveillance
qui peuvent être contactés :
Jacques CLOCHARD : j.clochard@altema.fr
Pierre FOURRIER : pfourr@gmail.com
Pierre-Henri LEROY (SCI La Menuiserie) : phleroy36@gmail.com
Dominique MALLASSAGNE : dhmparis@gmail.com
Xavier MASSON-REGNAULT : x.massonregnault@gmail.com
Georges PUPIER : georges.pupier@icloud.com
Philippe VULLIN : ph.vulin@outlook.fr
Patrick WASSE : wassepat@yahoo.fr

Projets de résolutions

Assemblée générale 2026

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 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, 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 2025.

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 2025.

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 2025 s'élevant à la somme de 300 470 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2025	300 470 €
Poste « report à nouveau »	31 072 €
Bénéfice à affecter au 31/12/2025	331 542 €
Dividende 2025 (règlement après approbation des comptes en juillet 2026)	226 935 €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	104 607 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion et s'élevant au 31 décembre 2025 à :

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	12 691 678 €	838,90 €

Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de reconstitution et de réalisation de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion et s'élevant au 31 décembre 2025 à :

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur de réalisation	12 078 553 €	798,37 €
Valeur de reconstitution	14 673 167 €	969,87 €

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, maintient le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2026 à 5 000 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, 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 2027, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 2 782 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026.

Dixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

Résolutions à caractère extraordinaire

Onzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de prononcer la dissolution anticipée de la SCPI Grand Paris Pierre et la mise en liquidation de son patrimoine à compter du 31 juillet 2026.

Douzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire prend acte que la société Inter Gestion REIM est liquidateur de la SCPI Grand Paris Pierre et lui donne tout pouvoir pour l'accomplissement des formalités et à l'efficacité de la présente décision. Le siège de liquidation est sis au siège du liquidateur 38, avenue de l'Opéra – 75002 PARIS.

Treizième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification des articles 16 et 23 des statuts relative à la suppression de l'approbation de l'assemblée générale pour la vente des biens de la société ainsi que les conditions de prix, pour un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société, dans le cadre de sa mise en conformité avec l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

En conséquence, les articles 16 et 23 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« Article 16

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA Société de gestion

(...)

b) Administration du patrimoine immobilier de la SCPI

(...)

- ~~Elle soumet à l'assemblée générale la vente et des biens immobiliers de la société ainsi que les conditions de prix après approbation du Conseil de Surveillance.~~

(...)

~~Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.~~

~~La Société de gestion ne contracte en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat. »~~

Le reste de l'article demeure inchangé.

« Article 23

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

~~Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.~~

(...) »

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.

Quatorzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance approuve la modification de l'article 18 des statuts relatif à la suppression des frais de cession de parts perçus par la Société de gestion lorsque la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

En conséquence, l'article 18 des statuts est modifié de la manière suivante :

« Article 18

Rémunération de la Société de gestion

(...)

~~Une commission de cession de parts si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 500 euros TTC ;~~

(...)

~~Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs ou des donataires.~~

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quinzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve dans le cadre de la mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, la modification de l'article 19 des statuts afin d'abaisser à trois (3) le nombre minimum de membres du conseil de surveillance, emportant modification corrélative du règlement du conseil de surveillance.

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

« Article 19

CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

19.2 : Nomination du Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance est composé **d'un minimum de trois membres et d'un maximum** de neuf membres choisis parmi les associés.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Seizième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification des articles 20 et 23 des statuts dans le cadre de leur mise en conformité avec les dispositions des articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, prévoyant notamment que la dénomination « expert immobilier » est remplacée par celle d'« expert externe en évaluation » et avec le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 prévoyant que la désignation de l'expert relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'assemblée générale.

En conséquence, les articles 20 et 23 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« Article 20

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert **externe en évaluation** ~~immobilier~~ nommé par ~~l'Assemblée Générale Ordinaire~~ **la Société de gestion** pour ~~5~~ **6** ans. ~~Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature qui a préalablement été présentée par la Société de gestion~~. **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 23

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, le Commissaire aux comptes, le dépositaire ~~ainsi que l'expert immobilier~~. 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.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification des articles 22, 23 et 24 des statuts dans le cadre de leur mise en conformité avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif qui prévoit que l'assemblée générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

En conséquence, les articles 22, 23 et 24 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« Article 22

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

(...)

~~Pour le calcul du quorum~~, **S**euls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« Article 23

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. **L'assemblée générale ordinaire délibère valablement sans condition de quorum. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance**. ~~Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

~~Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »~~

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.

« Article 24

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

(...)

L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sans condition de quorum. Ses décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance.

~~Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.~~

~~Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »~~

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 23 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 des valeurs de reconstitution, comptable et de réalisation de la société.

En conséquence, l'article 23 des statuts est modifié de la manière suivante :

« Article 23

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, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution~~ 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.

Dix-neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 28 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 28 est désormais rédigé comme suit :

« Article 28

Établissement des comptes sociaux

(...)

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

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.

Vingtième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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 la dissolution de la Société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur.

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

« Article 30

Dissolution

(...)

A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal **judicaire** ~~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.

Vingt et unième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 10 des statuts relatif au nantissement des parts afin d'actualiser sa rédaction avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur.En conséquence, l'article 10 est désormais rédigé comme suit :

« Article 10

(...)

c) Nantissement des parts – vente forcée – faculté de substitution

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 authentique~~ soit par acte sous signature privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingt-deuzième résolution

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

Le siège social est fixé à PARIS 75002 – ~~2 rue de la Paix~~ **38 Avenue de l'Opéra**. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de gestion, et partout ailleurs en France par décision collective des associés. Lors d'un transfert décidé par la Société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence. »

« Article 15

Nomination de la Société de gestion

La société est administrée par la Société de gestion, dénommé "la 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 à PARIS 2°, ~~2 rue de la Paix~~ **38 avenue de l'Opéra** immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 345 004 436 RCS PARIS est désignée comme Société de gestion statutaire de la société.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingt-troisième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

Projets de résolutions non agréées par la Société de gestion

Résolutions à caractère extraordinaire :

Nota : la résolution annoncée dans le rapport du conseil de nomination d'un coliquidateur ne figure pas ici, la nomination l'an dernier de TGA Conseil étant toujours valide.

Résolution visant à définir la répartition des fonctions entre les coliquidateurs : Exposé des motifs L'assemblée générale de juin 2025 a nommé un liquidateur en la personne de la société TGA conseil, dirigée par Monsieur Thierry Gaiffe. Les statuts de la SCPI GRAND PARIS PIERRE prévoient à l'article 31 diverses modalités de répartition des tâches entre les coliquidateurs, en particulier lorsque l'un d'eux n'est pas titulaire d'un agrément de Société de gestion de portefeuille, ce qui est le cas de TGA Conseil. L'expérience de la fonction de coliquidateur de TGA Conseil aux côtés d'Inter Gestion REIM nécessitent de préciser la répartition des tâches entre eux deux.

Vingt-quatrième résolution

Résolution A : répartition des fonctions entre les liquidateurs

Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de l'ensemble de l'article 31 des statuts relatif à la liquidation, désormais rédigé comme suit dans la colonne de droite (les éléments supprimés sont rayés, ceux ajoutés figurent en gras) :

ARTICLE 31 (RÉDACTION ACTUELLE)	ARTICLE 31 (NOUVELLE RÉDACTION)
LIQUIDATION	**LIQUIDATION**
En cas de dissolution, (...) *En présence de deux coliquidateurs titulaires ayant qualité de SGP, ils doivent agir conjointement pour mettre en œuvre l'ensemble des opérations décrites ci-dessus.*	*En cas de dissolution, (...)* *En présence de deux coliquidateurs titulaires ayant qualité de SGP, ils doivent agir conjointement pour mettre en œuvre l'ensemble des opérations décrites ci-dessus.*
Si l'un des deux coliquidateurs n'est pas titulaire d'un agrément de SGP, il ne prend aucune des décisions de gestion relevant exclusivement d'une SGP. Il peut néanmoins et en particulier traiter de la gestion des contentieux.	~~*Si l'un des deux coliquidateurs n'est pas titulaire d'un agrément de SGP, il ne prend aucune des décisions de gestion relevant exclusivement d'une SGP. Il peut néanmoins et en particulier traiter de la gestion des contentieux.*~~ **Il est expressément stipulé que le coliquidateur dépourvu de l'agrément de SGP s'abstient de toute décision de gestion relevant d'une Société de gestion de portefeuille agréée. En contrepartie, il exerce une mission de surveillance générale sur l'ensemble du processus de liquidation, couvrant ses aspects opérationnels, financiers et juridiques, notamment la valorisation des biens, telle qu'indiquée sur les mandats de vente délivrés aux intermédiaires professionnels divers, afin d'en assurer la régularité et la bonne exécution, dans l'intérêt de la société et de ses associés.**
Le coliquidateur ayant la qualité de SGP associe le second à la préparation des décisions de cession d'actifs : choix de la vente en lot ou à l'unité, interrogation préalable des locataires sur leur désir d'acquérir, choix conseils juridiques, avocats et notaires, notamment en vue de la mise en copropriété, pour donner des avis de valeur, pour recevoir les éventuels mandats de vente, ...). *Le coliquidateur non titulaire d'un agrément de SGP rend compte au conseil de surveillance du déroulé de sa mission tout au long de la liquidation. À tout moment et pour tout motif il peut adresser une communication à chacun des associés par lettre personnelle ou par voie électronique, aux frais de la Société.*	*Le coliquidateur ayant la qualité de SGP associe le second à la préparation des décisions de cession d'actifs : choix de la vente en lot ou à l'unité, interrogation préalable des locataires sur leur désir d'acquérir, choix conseils juridiques, avocats et notaires, notamment en vue de la mise en copropriété, pour donner des avis de valeur, pour recevoir les éventuels mandats de vente,...).* *Le coliquidateur non titulaire d'un agrément de SGP rend compte au conseil de surveillance* **au jour le jour** *du déroulé de sa mission* **de surveillance** *tout au long de la liquidation. À tout moment et pour tout motif il peut adresser une communication à chacun des associés par lettre personnelle ou par voie électronique, aux frais de la Société.*
Le coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP accède à toute pièce juridique, comptable, commerciale et financière et dispose d'un accès partagé sécurisé sur un espace informatique dédié, lui-même sécurisé, pour consulter et traiter sans restriction l'ensemble des données nécessaires à sa mission.	~~*Le coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP accède à toute pièce juridique, comptable, commerciale et financière et dispose d'un accès partagé sécurisé sur un espace informatique dédié, lui-même sécurisé, pour consulter et traiter sans restriction l'ensemble des données nécessaires à sa mission.*~~ **Le coliquidateur n'ayant pas la qualité de SGP dispose d'un accès complet à l'ensemble des pièces juridiques, comptables, commerciales et financières nécessaires à l'exercice de sa mission, qu'elles soient établies sur support papier ou sous forme numérique.** **Lorsque les documents sont numérisés, est mis à sa disposition un moyen d'accès permettant leur consultation sans restriction ni nécessité d'impression.**

ARTICLE 31 (RÉDACTION ACTUELLE)	ARTICLE 31 (NOUVELLE RÉDACTION)
LIQUIDATION	**LIQUIDATION**
Les frais de déplacement (...)	*Les frais de déplacement (...)*
Les liquidateurs auront droit, au titre des cessions d'actif intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 1,75 % HT du produit net de tous frais (y compris l'impôt de plus-value) de chaque cession constatée par un acte authentique. Ils se partagent à parts égales cette rémunération, sauf s'ils en décident autrement entre eux.	*Les liquidateurs auront droit, au titre des cessions d'actif intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 1,75 % HT du produit net de tous frais (y compris l'impôt de plus-value) de chaque cession constatée par un acte authentique. Ils se partagent à parts égales cette rémunération, ~~sauf s'ils en décident autrement entre eux~~* **sauf s'ils décident entre eux d'une autre répartition**.
Ils auront également droit, pour la période précédant la cession des immeubles à une commission de gestion équivalant à celle prévue à l'article 18 des statuts, soit 10,60 % TTC des loyers encaissés. Ils se partagent à parts égales cette rémunération, sauf s'ils en décident autrement entre eux. Cette commission ne sera acquise toutefois qu'au(x) seul(s) liquidateur(s) titulaire(s) d'un agrément de société de SGP.	*Ils auront également droit, pour la période précédant la cession des immeubles à une commission de gestion équivalant à celle prévue à l'article 18 des statuts, soit* **8,60 % TTC** *des loyers encaissés. Ils se partagent à parts égales cette rémunération, sauf s'ils en décident autrement entre eux. Cette commission ne sera acquise toutefois qu'au(x) seul(s) liquidateur(s) titulaire(s) d'un agrément de société de SGP.*
Après l'extinction du passif (...)	*Après l'extinction du passif (...)*

Résolution visant à réduire le capital de la SCPI : Exposé des motifs

Une erreur de rédaction a empêché la réduction de capital proposée l'an dernier par une résolution non agréée par la Société de gestion. La perspective d'une dissolution et la situation de trésorerie justifient d'y procéder cette année.

Le conseil de surveillance a formulé la demande d'insertion d'une résolution dans ce sens par Inter Gestion REIM, mais n'a pas obtenu de réponse de sa part.

Afin de ne pas faire risquer aux associés de perdre de nouveau une année, il est proposé de réduire le capital de la SCPI d'un montant de 302 580 €, soit 20 € par part.

Vingt-cinquième résolution

Résolution B : réduction du capital

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires décide de réduire le capital social de la société civile de placement immobilier à hauteur de 302 580 € par diminution de la valeur nominale de la part.

L'Article 6 des statuts sera par conséquent modifié.

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

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

Résolution visant à modifier les frais de gestion : Exposé des motifs

Pour la seconde année consécutive, le rapport du conseil de surveillance fait état des carences d'Inter Gestion REIM dans la gestion de la trésorerie, et du préjudice qui en est résulté pour Grand Paris Pierre, malgré les mesures correctives très partielles mises en œuvre par la Société de gestion.

Sollicitée, Inter Gestion REIM a refusé d'indemniser la SCPI du préjudice, qui avait été estimé fin octobre 2025 à près de 17 000 €.

En vue d'éviter à notre SCPI les dépenses de procédure que nécessiteraient une action en justice, il est apparu plus simple de modifier les frais de gestion de gestion, ce qui permettra de compenser pour les associés le manque à gagner qu'ils ont subi depuis septembre 2023.

Les frais de gestion de l'exercice 2025 se sont élevés à 49 272 €, soit près du triple du manque à gagner estimé à fin octobre 2025 ; en réduisant de 7% TTC à 5% TTC la part des frais de gestion correspondant à la gestion administrative, il faudrait 5 trimestres pour récupérer notre manque à gagner ; c'est à ce niveau que nous vous proposons de réduire ces frais. La vente du patrimoine pourrait allonger notre délai de récupération. En fonction des ventes de patrimoine, et des efforts qui pourraient être déployés par Inter Gestion REIM pour améliorer la gestion de trésorerie, il pourra être envisagé de relever ces frais de gestion.

Cette modification des statuts et consécutivement des frais de gestion s'appliquera à compter du 1er août 2026.

Vingt-sixième résolution

Résolution C : Modification des frais de gestion

Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 18 des statuts relatif à la liquidation, désormais rédigé comme suit dans la colonne de droite (les éléments supprimés sont rayés, ceux ajoutés figurent en gras) :

ARTICLE 18 (RÉDACTION ACTUELLE)	ARTICLE 18 (NOUVELLE RÉDACTION)
REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**
La Société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion (...). *La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :* *(...)* • *Une commission de 10,60 TTC des produits locatifs hors taxe encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine répartie comme suit :* – *7% TTC au titre de la gestion administrative couvrant les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société* – *3% HT soit 3,60% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2018) au titre de la gestion afférente à la gestion des immeubles.* • *Une rémunération forfaitaire fixe (...)*	*La Société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion (...).* *La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :* *(...)* • *Une commission de* **8,60 TTC** *des produits locatifs hors taxe encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine répartie comme suit :* – **5% TTC** *au titre de la gestion administrative couvrant les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société* – *3% HT soit 3,60% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1er janvier* **2026***) au titre de la gestion afférente à la gestion des immeubles.* • *Une rémunération forfaitaire fixe (...)*

Résolution visant à donner au conseil de surveillance un budget de communication et les moyens de réaliser des études dans l'intérêt des associés : Exposé des motifs

Le conseil de surveillance, s'il est rémunéré par des jetons de présence modestes, ne dispose d'aucun budget pour communiquer avec les associés, ni pour réaliser des études qui peuvent s'avérer nécessaire dans l'intérêt des associés. De tels moyens sont mis en place dans d'autres SCPI et semblent judicieux pour Grand Paris Pierre, en particulier dans la perspective de sa liquidation.

Les budgets demandés restent de faible montant : pour la communication, 4 000 € et pour les études, un pour mille de la valeur d'expertise du patrimoine (11 440 € actuellement, montant qui sera diminué au fur et à mesure des ventes). Il s'agit de montants maxima, destinés à n'être utilisés qu'en cas de nécessité.

Il vous est proposé en conséquence de modifier l'article 19.1 des statuts.

Nota : c'est par erreur que le projet de budget d'études figure à 1% et non un pour mille dans le rapport annuel.

Vingt-septième résolution

Résolution D : budgets alloués au conseil de surveillance.

Texte de la résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier de l'article 19.1 des statuts « Missions du conseil de surveillance, » complété des mentions figurant en caractères gras dans la colonne de droite (les éléments supprimés sont rayés, ceux ajoutés figurent en gras) :

ARTICLE 19.1 (RÉDACTION ACTUELLE)	ARTICLE 19.1 (NOUVELLE RÉDACTION)
MISSIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	MISSIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
Le Conseil de Surveillance exerce à tout moment un pouvoir de vérification et de contrôle de la régularité de la gestion de la société. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.	*Le Conseil de Surveillance exerce à tout moment un pouvoir de vérification et de contrôle de la régularité de la gestion de la société. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.*
Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée générale ordinaire des associés.	*Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée générale ordinaire des associés.*
Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.	*Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.*
Il émet un rapport sur les conventions réglementées.	*Il émet un rapport sur les conventions réglementées.*
Le conseil de surveillance ne peut communiquer directement avec les associés. Il ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il ne dispose d'aucun pouvoir d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion.	*~~Le conseil de surveillance ne peut communiquer directement avec les associés~~. Il ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il ne dispose d'aucun pouvoir d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion.*
Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.	*Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.*
	Chaque fois qu'il le juge nécessaire, il établit un rapport qui est envoyé à tous les associés. À cette fin, le Conseil de Surveillance dispose d'un budget de communication annuel de quatre mille euros (4 000 €).
	Une communication demandée par le Conseil de Surveillance est transmise à la Société de gestion, qui la diffuse aux associés dans le respect des dispositions légales et règlementaires. La Société de gestion communique au Conseil de Surveillance les montants de la fraction de budget utilisé et le solde de ce dernier.
	Afin de permettre au Conseil de Surveillance d'exercer sa mission d'assistance et de contrôle, il lui est alloué un budget annuel mis à la charge de la société destiné à financer, dans l'intérêt de la société, toute consultation juridique, tout audit et/ou toute expertise portant sur la gestion juridique, comptable, économique, financière et immobilière de la société. Le montant de ce budget est égal à 1/1 000 de la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de la société au 31 décembre de l'année précédente.
	Sous réserve du respect de l'objet et de l'affectation susvisés, le Conseil de Surveillance décide de l'emploi de ces fonds dans le cadre de ses règles de fonctionnement. Il rend compte aux associés, le cas échéant, de l'utilisation de ces fonds dans son rapport à l'Assemblée générale.

Résolution visant à définir les mentions figurant sur les pouvoirs donnés par les associés en vue de les représenter aux assemblées générales : Exposé des motifs

L'article L214-104 du Code Monétaire et Financier dispose, concernant les pouvoirs donnés par les associés en vue des assemblée générale, les dispositions suivantes :

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit choisir un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Les formulaires de délégation de pouvoirs adressés par la Société de gestion offrent historiquement aux associés deux options : soit de donner pouvoir « au président de l'assemblée », soit à un associé nominativement désigné.

Cette formulation va au-delà des dispositions du Code Monétaire et Financier, qui indique que le pouvoir au président de l'assemblée est réservé aux pouvoirs ne désignant pas de bénéficiaire ; elle est de nature à induire en erreur les associés, certains pensant par cette formule donner pouvoir au président du conseil de surveillance ; enfin elle n'éclaire pas sur les conséquences de ce pouvoir.

En conséquence, il parait préférable que nos statuts définissent la forme des pouvoirs de façon à leur donner deux options : pouvoirs à un associé nominativement désigné, ou pouvoirs au président du conseil de surveillance. De plus et dans un souci de transparence, il convient d'indiquer aux associés les conséquences sur le vote qui devra être exprimé lors de l'assemblée en cas de désignation de mandataire comme en cas d'absence de désignation.

Vingt-huitième résolution

Résolution E : pouvoirs donnés par les associés en vue des assemblées générales.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de compléter de l'article 22 des statuts « Assemblées générales » est complété des mentions figurant en caractères gras dans la colonne de droite (les éléments supprimés sont rayés, ceux ajoutés figurent en gras) :

ARTICLE 22 (RÉDACTION ACTUELLE)	ARTICLE 22 (NOUVELLE RÉDACTION)
ASSEMBLEES GENERALES	ASSEMBLEES GENERALES
Tous les associés ont droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. *Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.* *Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un avis défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.*	*Tous les associés ont droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore de voter par correspondance.* *Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.* *Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un avis défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.* **Qu'ils soient complétés par voie électronique ou par voie postale, les formulaires de pouvoir adressés aux associés comportent deux possibilités de délégation :** • **Une première laissant une zone libre permettant de donner pouvoir à tout associé nommément désigné,** • **Une seconde permettant de donner pouvoir « au président du conseil de surveillance, à défaut à tout membre du conseil de surveillance présent à l'assemblée générale, qui exprimeront un vote conforme aux préconisations dudit conseil ».** **Ces deux possibilités sont suivies de la mention suivante, dans la même police de caractères : « Conformément à l'article L214-104 du Comofi, pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréées par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution** **Pour les pouvoirs donnés à personne désignée, le mandataire est libre de son vote pour chaque résolution, présentée par la Société de gestion ou non agrée par elle. Le vote pour la désignation des membres du conseil de surveillance doit être exercé par l'associé lui-même, les mandataires ne peuvent exercer leur pouvoir pour ces résolutions. »**
Pour le calcul du quorum (...)	*Pour le calcul du quorum (...)*

Résolution pour pouvoirs : Exposé des motifsCette résolution est purement formelle, mais nécessaire

Vingt-neuvième résolution

Résolution F : pouvoirs pour formalités.

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Inter Gestion
REIM

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

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