Inter Gestion
REIM

SCPI
DÉFICIT
FONCIER

GRAND PARIS PIERRE
CAPITALISATION

Rapport Annuel

2025

Sommaire

5 | Informations

6 | Panorama

7 | Chiffres clés

8 | Rapport de la Société de gestion, liquidateur

20 | Les comptes au 31 décembre 2025

24 | Annexes financières

28 | Rapports du Commissaire aux comptes

32 | Rapport du conseil de surveillance

34 | Projets de résolutions

Informations

SCPI
DÉFICIT
FONCIER

Caractéristiques

SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation

Société civile de placement immobilier en liquidation
38, avenue de l'Opéra – 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52

RCS Paris : 812 867 927
Visa AMF n° 15-25 du 2 octobre 2015

Organe de gestion

Société de gestion, liquidateur,

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

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

Expert externe en évaluation

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale mixte du 17 juillet 2025. 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 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

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 Didier VANHAMME, Monsieur Bruno RAIMOND, Monsieur André GUEUGNON, Monsieur Christophe PERONI, dont les 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

16,8 M€

Capitalisation[1]

3 929 m²

Répartis sur **11** immeubles[1]

423

Associés de la SCPI[1]

727,25 €

Valeur de réalisation[1]

(1) Au 31 décembre 2025.

Rapport de la Société de gestion, liquidateur

PHOTO NON CONTRACTUELLE

Développement de la société

Évolution du capital

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

Au 31 décembre 2025 le capital de la SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation se répartit entre 423 associés qui détiennent 16 792 parts pour un montant de 13 769 440 € soit 16 736 200 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2021	13 769 440 €	16 792	417
2022	13 769 440 €	16 792	421
2023	13 769 440 €	16 792	421
2024	13 769 440 €	16 792	421
2025	**13 769 440 €**	**16 792**	**423**

NB : La variation du nombre des associés se justifie soit par des cessions, soit par les règlements de succession, soit par le regroupement de comptes d'associés ayant souscrit à plusieurs reprises dans la SCPI.

Marché des parts

À titre d'information

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

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

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement. Au 31 décembre 2025, quatre ordres de vente étaient inscrits sur le registre.

ANNÉES	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	NOMBRE D'ORDRES DE VENTE DE PARTS INSCRITS SUR LE REGISTRE AU 31/12	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DÉLAI D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE HORS PROLONGATION (EN MOIS)	PRIX DE CESSION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS RÉALISÉES (EN €)
2021	AUCUNE	-	-	-	-	-
2022	AUCUNE	-	-	-	-	-
2023	AUCUNE	-	-	-	-	-
2024	AUCUNE	-	-	-	-	-
2025	**AUCUNE**	**4**	**0,40%**	**12**	**740**	**-**

Emprunt de la société

En date du 27 décembre 2017, la SCPI a mis en place une ligne d'emprunt in fine auprès du Crédit Foncier d'un montant de 8 000 000 €. Au 31 décembre 2022, la totalité de l'emprunt a été débloquée.

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

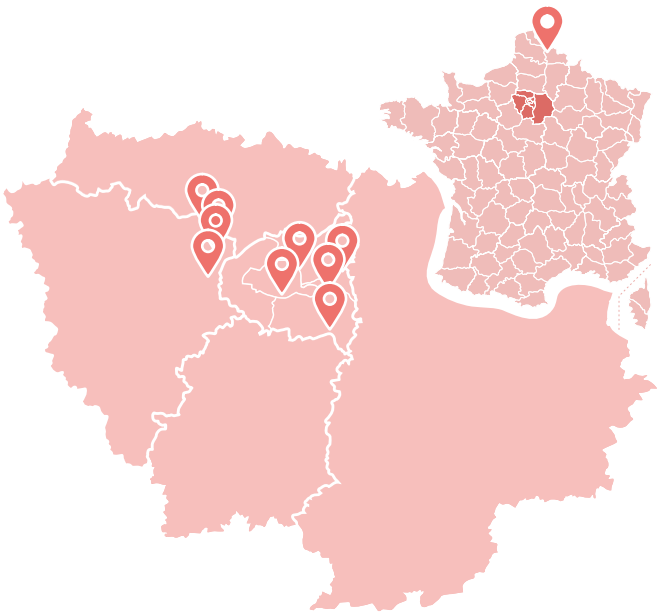
DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	MONTANT REMBOURSÉ	CAPITAL RESTANT DÛ	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
27/12/2017	SOCFIM	IN FINE	8 000 000 €	10 ans	ACQUISITION ET RÉHABILITATION	-	8 000 000 €	1,5%	27/12/2027
		TOTAL EMPRUNTS	**8 000 000 €**			**-**	**8 000 000 €**		

Patrimoine immobilier

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2025

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

Répartition géographique du patrimoine



La Société de gestion, liquidateur, a établi une stratégie de liquidation, l'objectif étant de commencer à vendre le patrimoine tout en garantissant les revenus nécéssaires à la bonne gestion de la SCPI.

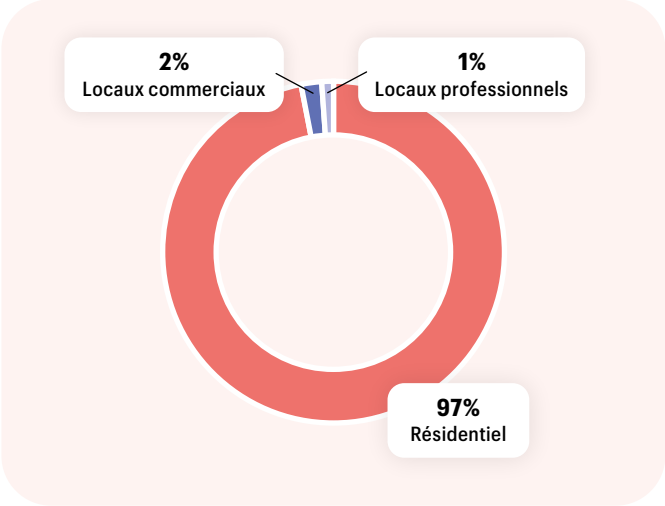
La priorité sera donnée aux ventes à la découpe lot par lot, permettant de tirer les prix de cession au plus haut.

Cependant, les possibilités de vente en bloc seront également envisagées sous réserve qu'elles soient cohérentes avec les intérêts de la SCPI.

Les fonds issus des premières ventes permettront dans un premier temps de rembourser l'emprunt contracté par la SCPI puis de verser des acomptes aux associés.

Au titre de l'exercice 2025, la Société de gestion, agissant en qualité de liquidateur, a procédé à la mise en place de plusieurs copropriétés notamment au Perreux-sur-Marne, ainsi qu'à la commercialisation de lots vacants.

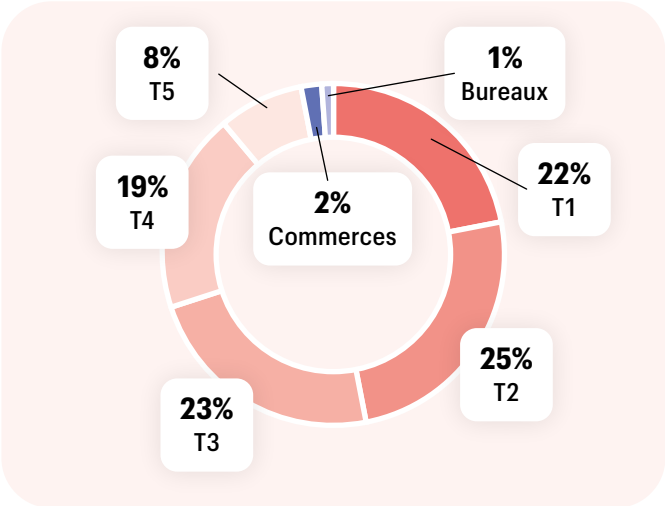
Répartition de la valeur de la valeur vénale du patrimoine en pourcentage



Répartition du patrimoine par typologie de lots

La SCPI détient plusieurs lots allant du T1 au T5.

Ci-dessous la répartition du patrimoine par typologie de logement en fonction du nombre de lots :



Avancement des travaux

Situation des immeubles au 31 décembre 2025

VILLES	ADRESSES	AVANCEMENT DES TRAVAUX	DATE DE RÉCEPTION
CARRIÈRES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	Chantier réceptionné	25/01/2019
CHATOU	28, allée Edmond Flamand	Chantier réceptionné	05/09/2019
GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carriere	Chantier réceptionné	13/07/2018
HOUILLES	63, rue de l'égalité	Chantier réceptionné	21/03/2019
LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	Chantier réceptionné	30/03/2017
LE PERREUX-SUR-MARNE	118, avenue du 8 Mai 1945	Chantier réceptionné	03/11/2017
LILLE	398 bis – 400, rue Léon Gambetta	Chantier réceptionné	05/10/2018
MONTREUIL	3, rue Messiers	Chantier réceptionné	06/11/2019
PARIS 14	34, avenue Reille	Chantier réceptionné	13/07/2016
SARTROUVILLE	49, rue Montoir	Chantier réceptionné	18/05/2018
YERRES	1, rue Réveillon	Travaux à l'arrêt	-

La réception de l'actif situé à Yerres a été retardée suite aux carences de l'entreprise générale en charge du chantier. Des opérations d'expertises judiciaires sont en cours.

Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2025 s'élèvent à 447 884 € contre 546 267 € en 2024.

Cette baisse est principalement due à la liquidation des biens.

Gestion locative

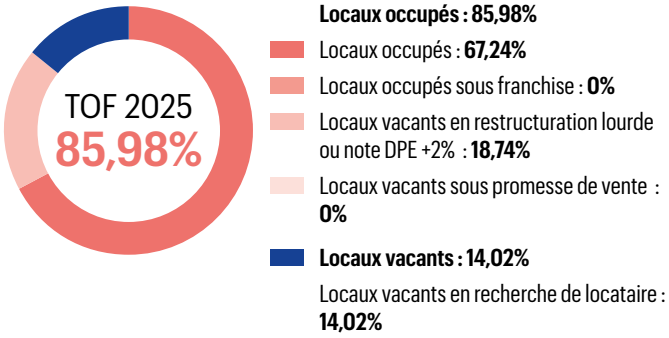
Les honoraires alloués au cabinet Valority au titre de la commercialisation locative s'élèvent à 6% HT du loyer annuel hors charges. Pour les missions administratives le cabinet est rémunéré à hauteur de 5% HT sur le montant des encaissements, puis 2,5% du montant de la facture pour la gestion technique. Le montant des honoraires de gestion au titre de l'exercice 2025 s'élève donc à 33 409 €, les honoraires d'état des lieux à 3 479 € et les honoraires de location à 4 242 €.

Les indicateurs de performance

L'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) a proposé une méthodologie de calcul commune aux SCPI, 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 par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

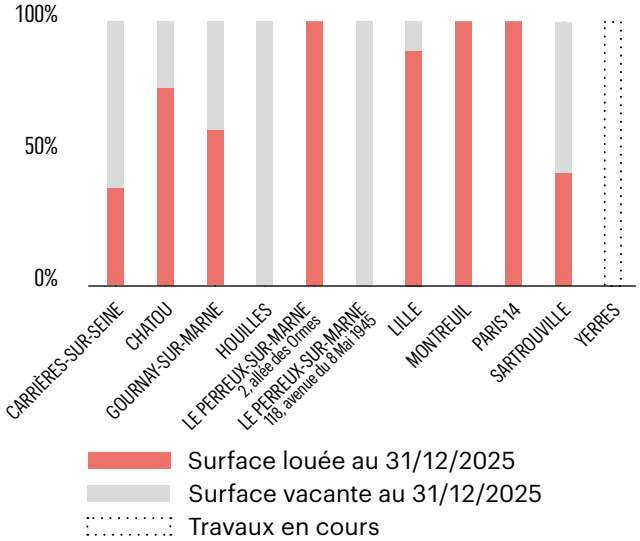
Taux d'occupation financier annuel



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 :



La vacance observée dans certains immeubles s'explique par la commercialisation des lots en vue de leur cession.

Contentieux en cours

Contentieux locatifs

La provision de 68 065 € 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%.

Le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2025 s'élève à 7 983 €.

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

La SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation a acquis, le 29 septembre 2017, la pleine propriété de cinq locaux d'habitation (lot n°1) situés 10, rue Louis Leroux à Carrières-sur-Seine (78420) devant être réhabilités conformément au permis de construire déposé le 18 février 2016. Les travaux ont été confiés à la société AF BATIMENT, ultérieurement absorbée par la société CRMP ; la maîtrise d'œuvre d'exécution étant assurée par la société M2O. La réception est intervenue le 20 février 2019 avec réserves, notamment quant à la conformité au permis de construire. Malgré plusieurs mises en demeure, les reprises n'ont pas été réalisées dans le délai de la garantie de parfait achèvement ; une retenue de garantie de 53 000 € est conservée sur un marché global de 759 000 €.

À la suite d'une expertise amiable menée par Monsieur Nicolas Bual le 13 novembre 2019, une procédure de référé-expertise a été engagée et par ordonnance du 30 mars 2020, le Président du Tribunal judiciaire de Versailles a désigné Monsieur Laurent Pouyes en qualité d'expert judiciaire. Le préjudice a été évalué à 206 597,17 € et le rapport d'expertise, déposé le 22 mai 2024, est favorable à la SCPI.

Par ailleurs, une procédure a été engagée à l'encontre de la société TERRANOVA, titulaire du permis de construire, en raison notamment de l'absence de dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Par ordonnance de référé du 29 avril 2025, le Président du Tribunal judiciaire de Versailles a constaté l'accord des parties aux termes duquel la société TERRANOVA s'est engagée à déposer la DAACT sous astreinte de 100 € par jour de retard courant quatre mois après la signification de l'ordonnance,. Ll'ordonnance étant déclarée opposable à Monsieur Pina et Madame Fonseca, les demanderesses renonçant à leur demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et chaque partie conservant la charge de ses dépens.

Un contentieux distinct est pendant devant le Tribunal administratif de Versailles. Ce dernier est relatif au refus de la demande de transfert du permis de construire du 13 décembre 2016 concernant la parcelle cadastrée BP 64, sise 10, rue Louis Leroux à Carrières-sur-Seine (78420). L'instruction de cette affaire devait être clôturée au 22 décembre 2025, mais cette clôture a fait l'objet d'un report au 3 mars 2026.

La procédure demeure pendante devant le Tribunal administratif de Versailles.

Contentieux concernant l'actif situé à Chatou

La SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation a acquis, le 26 décembre 2017, la pleine propriété d'un bâtiment élevé sur quatre niveaux, d'une remise dans le jardin et d'un bâtiment à usage de garage situés au 28, allée Edmond Flamand à Chatou (78400). L'ensemble immobilier a fait l'objet d'une réhabilitation complète, la mission de maîtrise d'œuvre ayant été confiée à la société AGAPE ARCHITECTES et les travaux réalisés par la société TDS ; la réception est intervenue le 5 septembre 2019. L'actif est grevé d'une servitude de canalisation des eaux usées au profit du fonds voisin, récemment acquis par les consorts Petzl.

À l'occasion de travaux entrepris par ces derniers, il est apparu que la canalisation correspondant à la servitude avait été sectionnée durant les travaux de réhabilitation. Les investigations menées en mars et avril 2021 ont confirmé cette situation et mis en évidence que le réseau de canalisation de l'immeuble n'avait jamais été raccordé au réseau public. Des travaux ont été réalisés afin de remédier aux désordres.

Par ordonnance du 12 décembre 2022, le Président du Tribunal judiciaire de Versailles a ordonné une expertise judiciaire et désigné Madame Melda Fahmy en qualité d'expert. Deux réunions d'expertise se sont tenues les 17 avril 2023 et 13 février 2025 ; les désordres ont été caractérisés et le chiffrage du préjudice est en cours.

Par ordonnance rendue le 30 septembre 2025, le Tribunal judiciaire de Versailles a prorogé jusqu'au 30 janvier 2026 le délai imparti à l'expert pour déposer son rapport définitif.

Contentieux concernant l'actif situé à Yerres

La SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation a acquis, le 27 décembre 2019, un ensemble immobilier sis 1, rue du Réveillon à Yerres (91691), dans la perspective d'une réhabilitation comprenant 9 logements et un local d'activité, sur la base d'un permis de construire délivré le 26 juillet 2019 et établi par la société OPERA ARCHITECTES. La réalisation des travaux a été confiée à la société CRB, en qualité d'entrepreneur principal, pour un montant total de 1 485 000 € HT, avec un démarrage du chantier le 1er septembre 2020. D'importantes difficultés d'exécution et des retards significatifs ont conduit le maître d'ouvrage à suspendre les travaux par courrier recommandé du 16 décembre 2021, puis à résilier l'ensemble des contrats après expertise amiable.

Par ordonnance du 25 novembre 2022, le Président du Tribunal judiciaire d'Évry a désigné Monsieur Philippe Gaultier en qualité d'expert judiciaire.

Après plusieurs réunions et extensions de mission, l'expert a déposé son rapport le 17 décembre 2025. Il conclut que l'ouvrage présente un ensemble de prestations inachevées le rendant impropre à sa destination et qu'une reprise complète est nécessaire, pour un montant estimé à 2 756 078,23 € HT, confirmant la gravité et l'étendue des défauts constatés. Il précise toutefois que les travaux ayant été interrompus par le maître d'ouvrage et n'ayant pu être achevés, la responsabilité des intervenants ne peut être démontrée s'agissant de la qualité et de la conformité des travaux réalisés, mais uniquement appréciée au regard des prestations nécessaires à l'achèvement de l'ouvrage et de leur chiffrage.

Parallèlement, la société KAIROS a introduit une instance devant le Tribunal judiciaire de Paris aux fins d'obtenir le paiement du solde de ses honoraires ; par ordonnance du 14 mai 2024, le Juge de la mise en état a ordonné un sursis à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise, puis, par ordonnance du 10 février 2025, a prononcé la radiation de l'affaire.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

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

La provision pour gros entretien au 31 décembre 2025 est de 273 000 €, elle s'explique notamment par les provisions constituées dans le cadre du contentieux relatif à l'actif de Chatou.

Présentation des comptes – Affectation des résultats – Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de l'exercice 2025 s'élève à -54 568 €, soit -3,25 € par part.

L'exercice 2025 fait apparaître une perte de 234 825 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter le résultat comptable 2025 de -234 825 € au report à nouveau, portant ainsi ce poste à -779 927 €.

PERTE DE L'ANNÉE 2025	(234 825) €
Résultat à affecter au 31/12/2025	(234 825) €
Poste « report à nouveau »	(545 101) €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	(779 927) €

Placement de la trésorerie

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

SCPI	DATE	MONTANT PLACÉ	ÉTABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	MONTANT BLOQUÉ	STATUT	INTÉRÊTS
GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION	17/10/2025	250 000 €	BNP	3	2,17%	19/01/2026	250 000 €	Ouvert	1 354 €

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 20 090 000 €. Cette valeur tient compte des travaux à réaliser.

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 PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/25
CARRIÈRES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	325	870 400 €	916 763 €	1 787 163 €	1 480 000 €
CHATOU	28, allée Edmond Flamand	439	1 433 600 €	1 114 637 €	2 548 237 €	2 490 000 €
GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carriere	265	561 888 €	685 883 €	1 247 771 €	1 130 000 €
HOUILLES	63, rue de l'Égalité	100	204 800 €	320 032 €	524 832 €	480 000 €
LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	276	899 072 €	728 376 €	1 627 448 €	1 550 000 €
LE PERREUX-SUR-MARNE	118, avenue du 8 Mai 1945	289	730 320 €	735 080 €	1 465 400 €	1 590 000 €
LILLE	398bis – 400, rue Léon Gambetta	592	1 470 414 €	1 466 062 €	2 936 476 €	2 650 000 €
MONTREUIL	3, rue Messiers	265	409 600 €	1 087 908 €	1 497 508 €	1 450 000 €
PARIS	34, avenue Reille	241	1 289 485 €	1 196 457 €	2 485 942 €	2 550 000 €
SARTROUVILLE	49, rue Montoir	416	921 600 €	894 670 €	1 816 270 €	1 690 000 €
YERRES	1, rue du Reveillon	721	1 097 728 €	2 277 966 €	3 375 694 €	3 030 000 €
TOTAL		**3 929**	**9 888 907 €**	**11 423 834 €**	**21 312 741 €**	**20 090 000 €**

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

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

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan.

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	13 434 661 €	800,06 €
Valeur de réalisation	12 211 919 €	727,25 €
Valeur de reconstitution	14 835 181 €	883,47 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
NOMBRE DE PARTS	**16 792**	-	**16 792**	-	**16 792**	-	**16 792**	-	**16 792**	-
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	37,54 €	92%	35,67 €	99%	35,95 €	90%	38,13 €	89%	33,07 €	99%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	0,41 €	1%	0,28 €	1%	0,46 €	1%
Produits divers	3,13 €	8%	0,50 €	1%	3,50 €	9%	4,52 €	11%	-	-
TOTAL REVENUS (A)	40,67 €	100%	36,17 €	100%	39,86 €	100%	42,93 €	100%	33,53 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	27,65 €	68%	16,45 €	45%	20,23 €	51%	18,00 €	42%	23,81 €	71%
Autres frais de gestion	12,59 €	31%	17,68 €	49%	21,22 €	53%	21,63 €	50%	16,90 €	50%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	40,24 €	99%	34,12 €	94%	41,45 €	104%	39,63 €	92%	40,71 €	121%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	10,00 €	30%
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,73) €	(14%)
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-	5,27 €	16%
TOTAL CHARGES (B)	40,24 €	99%	34,12 €	94%	41,45 €	104%	39,63 €	92%	45,98 €	137%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	0,43 €	-	2,05 €	-	(1,59) €	-	3,30 €	-	(12,45) €	-
Variation report à nouveau	16,80 €	-	2,05 €	-	(1,59) €	-	3,30 €	-	(13,98) €	-
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 €	797,82 €	3,33%	4,17%	-	-
2022	1 000 €	798,08 €	3,12%	4,17%	-	-
2023	1 000 €	776,33 €	3,06%	3,94%	-	-
2024	1 000 €	764,16 €	3,25%	4,26%	-	-
2025	1 000 €	727,25 €	2,67%	3,67%	-	-

(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 707,32 € 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.

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 3 000 €. L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2026.

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion liquidateur étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils s'élèvent pour l'exercice 2025 à 62 412 € TTI au titre de l'administration de la société.

Modifications statutaires

La Société de gestion propose la modification des articles 4, 10, 15, 18, 20, 24, 29 et 31 des statuts visant à les mettre en conformité avec la réglementation en vigueur, comme suit :

- 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 ;
- les articles 20 et 24 des statuts relatifs à l'expert externe en évaluation afin de les mettre en conformité avec le décret n° 2025-762 du 4 août 2025, en portant la durée du mandat à six ans et en prévoyant que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'Assemblée générale ;
- l'article 24 des statuts afin de le mettre en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 supprimant l'intervention de l'Assemblée générale ou du Conseil de surveillance pour la validation de la valeur comptable de la Société ;
- l'article 29 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 31 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 liquidateur, et de la SCPI au 38, avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

Rémunération du personnel de la Société de gestion, liquidateur

Politique et pratique de rémunération du personnel de la Société de gestion, liquidateur

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, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Habitations	17 937 048 €	17 060 000 €	17 937 048 €	17 395 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	3 375 694 €	3 030 000 €	3 375 694 €	3 080 000 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	(273 000) €	(273 000) €	(105 000) €	(105 000) €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	4 373 €	4 373 €	4 373 €	4 373 €
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	**21 044 115 €**	**19 821 373 €**	**21 212 115 €**	**20 374 373 €**
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	164 339 €	164 339 €	240 008 €	240 008 €
Provision pour dépréciation des créances clients	(7 983) €	(7 983) €	(87 421) €	(87 421) €
Autres créances	11 392 €	11 392 €	348 €	348 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	251 081 €	251 081 €	400 653 €	400 653 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	139 556 €	139 556 €	83 773 €	83 773 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	**558 385 €**	**558 385 €**	**637 361 €**	**637 361 €**
Provisions pour risques et charges	39 920 €	39 920 €	39 920 €	39 920 €
DETTES FINANCIÈRES	**-**	**-**	**-**	**-**
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 003 917 €	8 003 917 €	8 003 566 €	8 003 566 €
DETTES D'EXPLOITATION	**-**	**-**	**-**	**-**
Cautions locataires	49 091 €	49 091 €	55 956 €	55 956 €
Dettes fournisseurs	65 346 €	65 346 €	79 273 €	79 273 €
DETTES DIVERSES	**-**	**-**	**-**	**-**
Dettes fiscales	-	-	1 108 €	1 108 €
Autres dettes	8 150 €	8 150 €	8 150 €	8 150 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	**8 166 425 €**	**8 166 425 €**	**8 187 974 €**	**8 187 974 €**
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(1 414) €	(1 414) €	7 985 €	7 985 €
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	**(1 414) €**	**(1 414) €**	**7 985 €**	**7 985 €**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	**13 434 661 €**	**-**	**13 669 486 €**	**-**
VALEURS ESTIMEES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	**-**	**12 211 919 €**	**-**	**12 831 744 €**

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RESULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	**13 769 440 €**	**-**	**-**	**13 769 440 €**
Capital social de constitution	762 600 €	-	-	762 600 €
Capital social soucrit	13 006 840 €	-	-	13 006 840 €
PRIMES D'ÉMISSION	**445 148 €**	**-**	**-**	**445 148 €**
Primes d'émission	2 966 760 €	-	-	2 966 760 €
Prélèvements sur primes d'émission	(2 521 612) €	-	-	(2 521 612) €
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	**(600 528) €**	**55 428 €**	**-**	**(545 101) €**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**55 428 €**	**(55 428) €**	**(234 825) €**	**(234 825) €**
RÉSULTAT DISTRIBUÉ	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**13 669 487 €**	**-**	**(234 825) €**	**13 434 661 €**

Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	447 885 €	546 267 €
Charges facturées	91 017 €	86 968 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	16 363 €	7 000 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	**555 264 €**	**640 235 €**
Charges ayant leur contrepartie en produits	105 454 €	71 739 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	100 331 €	41 073 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	184 363 €	11 769 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	194 006 €	177 691 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	**584 153 €**	**302 272 €**
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	**(28 889) €**	**337 963 €**
Produits annexes	-	-
Produits divers	10 €	2 107 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	73 791 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	87 421 €	-
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	**87 431 €**	**75 899 €**
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	62 412 €	64 696 €
Charges d'exploitation de la société	108 977 €	82 563 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	9 399 €	14 000 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	7 983 €	87 421 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	**188 770 €**	**248 679 €**
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	**(101 340) €**	**(172 780) €**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	7 756 €	4 746 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	**7 756 €**	**4 746 €**
Charges d'intérêts des emprunts	112 353 €	112 000 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	**112 353 €**	**112 000 €**
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	**(104 597) €**	**(107 254) €**
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	**-**	**-**
Charges exceptionnelles	-	2 500 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	**-**	**2 500 €**
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	**-**	**(2 500) €**
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	**(234 825) €**	**55 428 €**

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.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

2. Dérogations

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

La Provision pour Gros Entretien au 31 décembre 2025 est de 273 000 €.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

- Immobilisations locatives : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées. Pour l'exercice clos, aucune dépréciation n'a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.
- Créances clients : les créances de plus de 6 mois ont fait l'objet de dépréciations selon la règle comptable suivante : 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%. Pour l'exercice clos, une dépréciation de 7 983 € a été constatée conformément aux règles de dépréciations de la SCPI.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux 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 BNP Paribas Real Estate Evaluation France 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 expertise 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 publiée le 3 février 2000. Le patrimoine

locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années. La valeur vénale proposée par l'Expert 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 : 20 090 000 €.

9. Autres informations

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

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

10. Suretés

En garantie de l'emprunt de 8 000 000 € octroyé par le Crédit Foncier, la société a consenti les engagements suivants :

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

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**21 312 742 €**	**-**	**-**	**21 312 742 €**
Habitations	17 937 048 €	-	-	17 937 048 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	3 375 694 €	-	-	3 375 694 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**4 373 €**	**-**	**-**	**4 373 €**
TOTAL	**21 317 115 €**	**-**	**-**	**21 317 115 €**

État de l'actif immobilisé

ANNÉES	VILLES	ADRESSES	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024	MOUVEMENTS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
2015	PARIS 14ÈME	Rue Reille (5 lots)	1 274 485 €	1 196 457 €	2 470 942 €	-	2 470 942 €
2015	PARIS 14ÈME	Rue Reille (Parkings)	15 000 €	-	15 000 €	-	15 000 €
2016	LE PERREUX-SUR-MARNE	118, avenue du 8 mai 1945	730 320 €	735 080 €	1 465 400 €	-	1 465 400 €
2016	LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	899 072 €	728 376 €	1 627 448 €	-	1 627 448 €
2016	LILLE	398bis-400, rue Léon Gambetta	1 470 414 €	1 466 062 €	2 936 476 €	-	2 936 476 €
2016	GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carrière	561 888 €	685 883 €	1 247 771 €	-	1 247 771 €
2016	SARTROUVILLE	49, rue du Montoir	921 600 €	894 670 €	1 816 270 €	-	1 816 270 €
2017	CARRIÈRES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	870 400 €	916 763 €	1 787 163 €	-	1 787 163 €
2017	MONTREUIL	3, rue des Messiers	409 600 €	1 087 908 €	1 497 508 €	-	1 497 508 €
2017	HOUILLES	63, rue de l'Égalité	204 800 €	320 032 €	524 832 €	-	524 832 €
2017	CHATOU	28, allée Edmond Flamand	1 433 600 €	1 114 637 €	2 548 237 €	-	2 548 237 €
TOTAL DES IMMEUBLES RÉCEPTIONNÉS			**8 791 179 €**	**9 145 868 €**	**17 937 048 €**	**-**	**17 937 048 €**
2019	YERRES	1, rue Réveillon	1 097 728 €	2 277 966 €	3 375 694 €	-	3 375 694 €
TOTAL DES IMMEUBLES EN COURS DE RÉHABILITATION			**1 097 728 €**	**2 277 966 €**	**3 375 694 €**	**-**	**3 375 694 €**
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			**9 888 907 €**	**11 423 834 €**	**21 312 742 €**	**-**	**21 312 742 €**

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	16 736 200 €	-	16 736 200 €
Emprunts	8 000 000 €	-	8 000 000 €
Valeurs immobilisées	(21 317 115) €	-	(21 317 115) €
Prélèvements sur prime d'émission	(2 521 612) €	-	(2 521 612) €
RAN débiteur	(600 529) €	55 428 €	(545 101) €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	**296 944 €**	**55 428 €**	**352 372 €**

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	21 751 498 €	21 817 971 €	(66 474) €
Actif immobilisé	21 317 115 €	21 317 115 €	-
FONDS DE ROULEMENT	**434 383 €**	**500 856 €**	**(66 474) €**
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	156 356 €	152 587 €	3 769 €
Autres créances	9 978 €	8 333 €	1 645 €
BESOINS D'EXPLOITATION	**166 334 €**	**160 920 €**	**5 414 €**
Fournisseurs	65 346 €	79 273 €	(13 928) €
Autres dettes	57 242 €	65 215 €	(7 973) €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	**122 588 €**	**144 489 €**	**(21 902) €**
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	**43 746 €**	**16 431 €**	**27 315 €**
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	**-**	**-**	**-**
TRÉSORERIE IMMEDIATE	**390 637 €**	**484 425 €**	**(93 788) €**

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	105 000 €	184 363 €	16 363 €	273 000 €
Provisions pour risques et charges	39 920 €	-	-	39 920 €
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	**144 920 €**	**184 363 €**	**16 363 €**	**312 920 €**
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	87 421 €	7 983 €	87 421 €	7 983 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	**87 421 €**	**7 983 €**	**87 421 €**	**7 983 €**
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	**232 341 €**	**192 346 €**	**103 784 €**	**320 903 €**

Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	58 333 €		-		16 363 €	41 970 €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	26 667 €		73 697 €		-	100 364 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	20 000 €		66 667 €		-	86 667 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-		44 000 €		-	44 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-		-		-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-		-		-	-
TOTAL	**105 000 €**		**184 364 €**		**16 363 €**	**273 000 €**

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2025

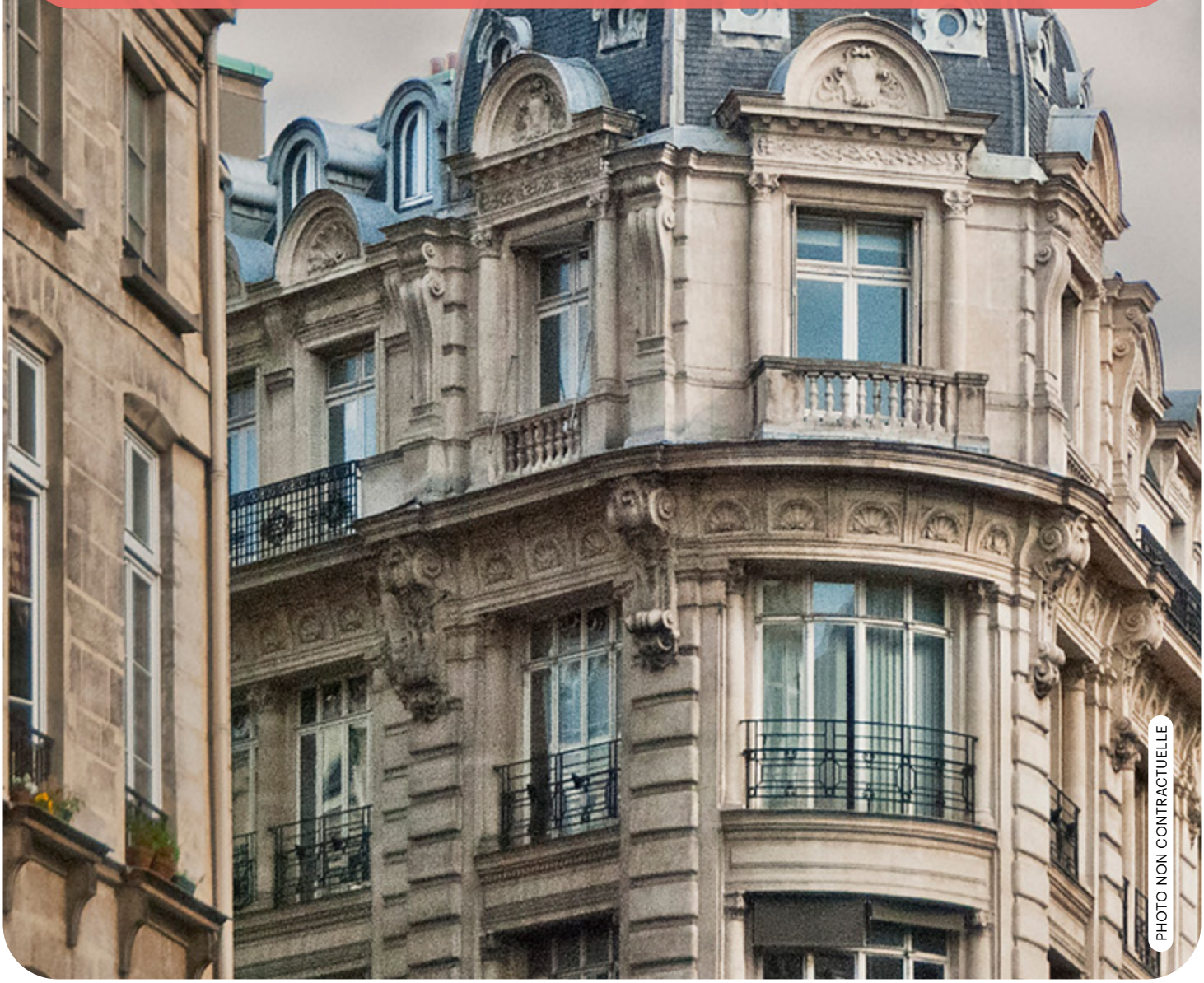


PHOTO NON CONTRACTUELLE

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 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 la note « 2 Changement de méthode comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert externe en évaluation, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues par l'expert externe en évaluation pour déterminer les valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités du liquidateur relatives aux comptes annuels

Il appartient au liquidateur 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 au liquidateur 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 le liquidateur.

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 10 avril 2026

Le commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Avec la société Inter Gestion REIM

Commission de gestion

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

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2025, un montant de 62 412 euros.

Commission d'acquisition d'actifs

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2025.

Honoraires de suivi de la réalisation des travaux

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

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

Aucun honoraire n'a été versé à ce titre en 2025.

Commission de cession d'actifs

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2025.

Avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage

Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Votre société verse à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Aucun honoraire n'a été versé à ce titre en 2025.

Fait à Paris, le 10 avril 2026

Le commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2026

PHOTO NON CONTRACTUELLE

Assemblée générale ordinaire 2025

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025. Au cours de notre réunion qui s'est tenue le 23 mars 2026, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine ainsi que les projets de résolutions qui nous ont été soumis. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant être nécessaires en répondant à toutes nos questions.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2025, le capital de la SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation se répartit en 16 792 parts détenues par 423 associés pour un montant de 13 769 440 € (hors prime d'émission). Toutefois le montant des capitaux apportés à la SCPI par l'ensemble des associés s'élève à cette même date à 16 736 200 € (prime d'émission incluse).

Au 31 décembre 2025, quatre demandes de cession de parts sont inscrites sur les registres de la société.

Patrimoine

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI est constitué de 11 immeubles

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

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE EVALUATION FRANCE en "prix de vente immeuble rénové" s'est élevée à 20 090 000 € hors droits.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de la SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation au 31 décembre 2025 et applicables tout au long de l'année 2026 :

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	13 434 661 €	800,06 €
Valeur de réalisation	12 211 919 €	727,25 €
Valeur de reconstitution	14 835 181 €	883,47 €

Compte et résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se caractérise par une perte comptable de 234 825€.

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

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2025 ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent au rapport du Commissaire aux comptes, lequel n'a pas suscité de notre part de remarques particulières et dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance.

Projets de résolutions

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

Au cours de notre réunion, nous avons exprimé notre mécontentement sur les retards pris sur les projets permettant la vente par bien et non par lot dans le cadre de la future liquidation progressive de notre SCPI, déjà accablée par les contentieux en cours.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

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

Fait à Paris, le 13 avril 2026.

Le président du conseil de surveillance

Projets de résolutions

Assemblée générale 2026

Exercice clos le 31 décembre 2025

PHOTO NON CONTRACTUELLE

Projets de résolutions agréées par la Société de gestion, liquidateur

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale ordinaire prend acte que la cinquième résolution mise au vote lors de l'assemblée générale mixte du 17 juillet 2025 est affectée d'erreurs matérielles en tant qu'elle indique que :

« L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de 55 428 € soit affectée à un poste de report à nouveau d'un total négatif de 518 439 € :

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

Afin de rectifier ces erreurs matérielles, l'assemblée générale ordinaire approuve la modification de la cinquième résolution du procès-verbal de l'assemblée générale mixte du 17 juillet 2025 (telle qu'elle figurait dans le rapport annuel 2024 portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2024), rédigée comme suit :

« L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 55 428 € est affectée au poste report à nouveau, ainsi que le résultat en attente d'affection de – 600 529 € des années antérieures, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de – 545 101 € :

Résultat à affecter au 31/12/2024	55 428 €
Poste « report à nouveau »	-600 529 €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	-545 101 €

Il est rappelé à l'assemblée générale que cette cinquième résolution avait été adoptée.

Deuxième résolution

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion liquidateur, 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.

Troisième résolution

L'assemblée générale ordinaire, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, liquidateur, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Quatrième résolution

L'assemblée générale ordinaire, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Cinquième résolution

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

Sixième résolution

L'assemblée générale ordinaire, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide d'affecter la perte de l'exercice 2025 s'élevant à la somme de -234 825 €, de la manière suivante :

PERTE DE L'ANNÉE 2025	-234 825 €
Résultat à affecter au 31/12/2025	-234 825 €
Poste « report à nouveau »	-545 101 €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	-779 927 €

Septième résolution

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

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	13 434 661 €	800,06 €

Huitième résolution

L'assemblée générale ordinaire, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026 à 3000 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Neuvième résolution

L'assemblée générale ordinaire, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2027, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 391 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026.

Dixième résolution

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

A titre extraordinaire :

Onzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, 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 est réalisée de gré à gré, la Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier, un forfait de 600 euros TTI, à la charge des acheteurs ou des donataires.~~

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance, et afin de mettre les statuts en conformité avec les évolutions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1er janvier 2026, portant la durée du mandat de l'expert externe en évaluation à six (6) ans et prévoyant que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, liquidateur, sans vote de l'Assemblée générale, approuve la modification des articles 20 et 24 des statuts relatif à l'expert externe en évaluation et sa nomination.

En conséquence, les articles 20 et 24 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« Article 20

Expert externe en évaluation

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

« Article 24

Assemblée générale ordinaire

(...)

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

(...)

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

Treizième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 24 des statuts dans le cadre de sa mise en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs qui supprime le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance pour la validation de la valeur comptable de la société.

En conséquence, l'article 24 des statuts est modifié de la manière suivante :

« Article 24

Assemblée générale ordinaire

(...)

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

(...) »

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

Quatorzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 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 29 est désormais rédigé comme suit :

« Article 29

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** ~~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.~~ **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**.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quinzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 31 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 31 est désormais rédigé comme suit :

« Article 31

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.

Seizième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, 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 sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, 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 – 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 une Société de gestion. La société Inter Gestion REIM, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 €), dont le siège social est à PARIS 2ème, 38 Avenue de l'Opéra, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 345 004 436 est désignée comme Société de gestion statutaire de la société.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-huitième résolution

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

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.