



RAPPORT ANNUEL 2022

SOMMAIRE

4	Présentation
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	Rapport de la Société de gestion
20	Les comptes au 31 décembre 2022
24	Annexes financières
30	Rapport du Commissaire aux comptes
34	Rapport du conseil de surveillance
38	Projets de résolutions
42	Glossaire

Présentation



Informations

Caractéristiques

SCPI GRAND PARIS Résidentiels

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

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

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

Direction de la Société

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

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

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

Suppléant : SEREC-AUDIT, domiciliée : 70, bis rue Mademoiselle - 75015 Paris.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale mixte du 26 juin 2022. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

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

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Panorama

| 2023



L'année 2023 s'est ouverte dans un climat d'incertitudes. La crise géopolitique survenue en Europe provoque une réorganisation contrainte des marchés de l'énergie et de fortes tensions inflationnistes corrélées à la montée des taux d'intérêt.

Dans ce contexte, les prévisions de croissance s'avèrent décevantes et il est certain que la hausse des taux d'intérêt limitera la capacité des épargnants comme celle des fonds d'investissement à recourir au crédit pour investir.

Néanmoins, les SCPI apparaissent bien armées pour affronter un risque éventuel de stagflation. Grâce aux loyers générés par leurs actifs immobiliers qui constituent une source de revenus stables et indexés, elles peuvent servir à leurs associés, sous forme de dividendes, un revenu régulier et revalorisé selon une périodicité régulière.

Elles peuvent également concourir à la formation d'une source de revenus en vue de la retraite avec les plans d'épargne à versements périodiques ou le démembrement de la propriété des parts souscrites.

La Société de gestion se projette sur l'année 2023 avec confiance en s'appuyant sur :

- la conviction que les SCPI joueront un rôle majeur d'investisseurs sur fonds propres dans tous les segments des marchés immobiliers en France, en Europe et à l'international, continuant à apporter une réponse solide au besoin de stabilité et de rentabilité des Français pour leur épargne,
- la capacité de Grand Paris Résidentiel à évoluer et s'adapter aux nouvelles données des marchés immobiliers et aux attentes des investisseurs pour atteindre ses ambitions de développement.

Inter Gestion REIM



Chiffres clés



2 679 m²

répartis sur 7 immeubles.



172 €

de valeur de réalisation.



248

associés au 31 décembre 2022.



12 395 800 €

de capitalisation.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

La SCPI a été immatriculée le 14 février 2017.

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

La SCPI est ouverte à la collecte depuis le 2 novembre 2017.

Le capital social maximum statuaire a été fixé à 32 800 000 €.

Au cours de l'année 2021, après approbation par l'assemblée générale, les perspectives de développement ainsi que la dénomination de la SCPI ont été modifiées.

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

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

Dès lors, l'AMF a apposé à la SCPI un nouveau visa n° 21-09 le 18 juin 2021.

Au 31 décembre 2022, le capital de GRAND PARIS Résidentiels est constitué de 61 979 parts réparties entre 248 associés, pour un montant de 10 164 610€ et une capitalisation qui s'élève à 12 395 800 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ⁽²⁾
2018	4 313 200 €	26 300	128	193 920 €	200 €
2019	5 611 260 €	34 215	162	189 960 €	200 €
2020	7 072 500 €	43 125	199	213 840 €	200 €
2021	10 045 000 €	61 250	224	435 000 €	200 €
2022	10 164 610 €	61 979	248	21 748 €	200 €

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

* Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés par correspondance en date du 18 février 2021, la valeur nominale de la part a été divisée par 5 à compter de cette date, une part de valeur nominale initiale de huit-cent-vingt euros (820 €) est représentée par 5 parts d'une valeur nominale chacune de cent soixante-quatre euros (164 €)

Marché des parts

Néant.

À titre d'information :

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

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

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement. À ce jour, aucun ordre de vente n'a été passé.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Il est précisé qu'aucune demande de retraits de parts n'a été inscrite sur le registre de la société au cours des 5 dernières années.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UN RETRAIT (EN MOIS)	DEMANDE DE RETRAIT EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES RETRAITS (EN €)
2018	NEANT	-	-	-	-
2019	NEANT	-	-	-	-
2020	NEANT	-	-	-	-
2021	NEANT	-	-	-	-
2022	NEANT	-	-	-	-

Emprunt de la société

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

DATE DE DEPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
30/12/2020	SOCFIM	IN FINE	1 836 000 €	10	Acquisition Saint-Germain-en-Laye	-	1,54%	30/12/2030
30/12/2020	SOCFIM	IN FINE	2 164 000 €	10	Travaux actif Saint-Germain-en-Laye	Euribor 3 mois et taux fixe 1,80 %	-	30/12/2030
05/06/2022	CAISSE D'ÉPARGNE	IN FINE	2 060 000 €	7	Acquisition actif Saint-Maur-des-Fossées	-	2,40%	05/06/2030

La société de gestion est en cours de négociation afin de fixer le taux lié à l'emprunt relatif aux travaux de Saint Germain en Laye.

Ratio d'endettement au 31/12/2022

RATIO D'ENDETTEMENT	DONNÉES
Actifs immobilisés au 31/12/2022	15 750 000 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2022	37,06%

RAPPEL : Le ratio d'endettement voté par l'assemblée générale est de 40% de la valeur des actifs immobilisés.

PATRIMOINE IMMOBILIER

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

Les acquisitions effectuées par la SCPI GRAND PARIS Résidentiels, auront lieu sur le périmètre ciblé du Grand Paris. Le patrimoine sera composé d'immeubles ou parties d'immeubles résidentiels pouvant comporter des locaux commerciaux, professionnels ou à usage de stationnement. Mais également des résidences avec services (résidences de tourisme, résidences pour étudiants, résidences pour personnes âgées dépendantes ou non dépendantes, maisons de repos, etc...)

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

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

Immeubles

Acquisitions immobilières au cours de l'exercice 2022

Au cours de l'exercice 2022, la SCPI GRAND PARIS Résidentiels a réalisé deux acquisitions pour un montant global de 5 045 000 €.

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

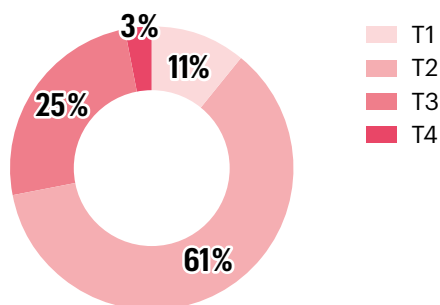
Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2022

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

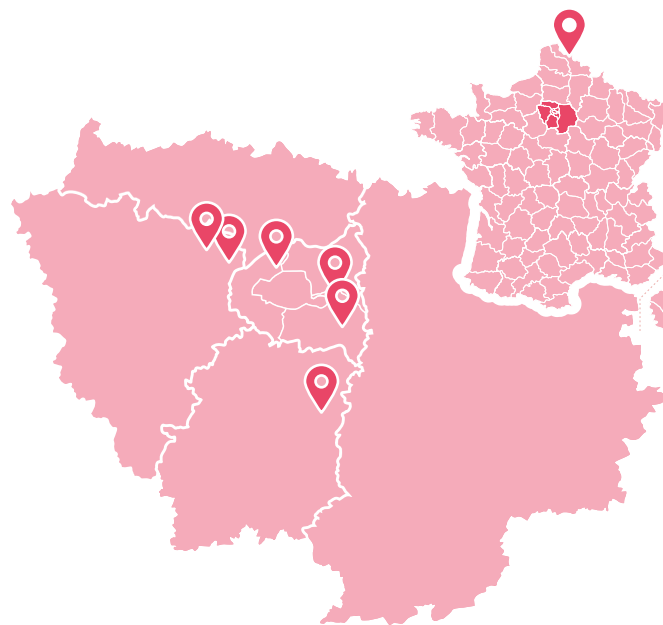
Evolution du patrimoine dans le temps

ANNÉE	ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DANS LE TEMPS
2018	2 750 000 €
2019	6 450 000 €
2020	10 450 000 €
2021	10 550 000 €
2022	15 750 000 €

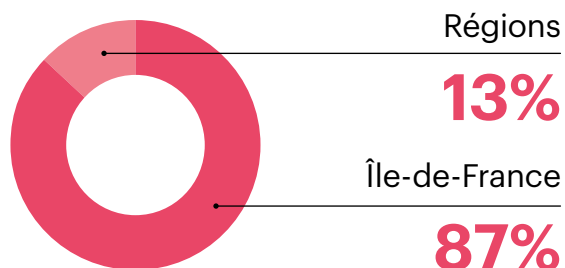
Répartition du patrimoine par typologie de logements



Répartition géographique du patrimoine



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2022, la SCPI a appelé 377 972 € au titre des loyers, contre 158 684 € en 2021, soit une évolution de +138%. Cette hausse s'explique par l'augmentation progressive du volume d'actifs en 2022.

ANNÉE	EVO DU LOYER
2021	158 684 €
2022	377 972 €

Gestion locative

Depuis le 3^e trimestre 2022, la Société de gestion a donné mandat, pour une durée de 3 ans, au cabinet Valority succédant ainsi au cabinet Foncia Property Management. Ce mandat fait l'objet de plusieurs missions :

- une mission de commercialisation locative,
- une mission de gestion administrative,
- une mission technique,
- une mission comptable,
- une mission de suivi du contentieux locatif,
- une mission de reporting.

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.

Au titre de l'année 2022, les honoraires de gestion s'élèvent à 28 330 €.

Les indicateurs de performance

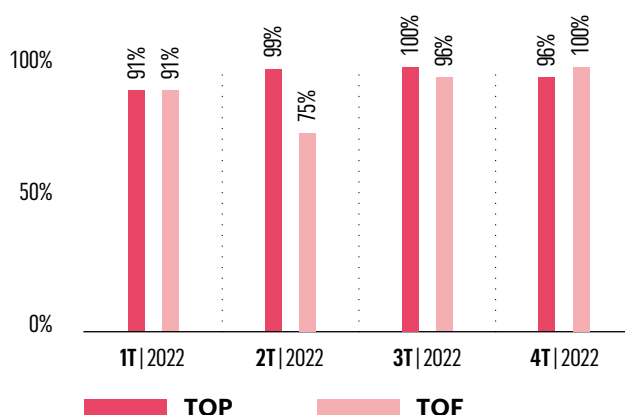
L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul commune aux SCPI des indicateurs de performance, à savoir le taux d'occupation financier et le taux d'occupation physique.

Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités

d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2022 :



Les indicateurs de performance ne prennent pas en compte l'immeuble de Saint-Germain-en-Laye qui est en cours de réhabilitation.

Par ailleurs, le taux d'occupation financier (TOF) du deuxième trimestre a été impacté par l'acquisition de l'immeuble de Saint-Maur-des-Fossés en fin de période.

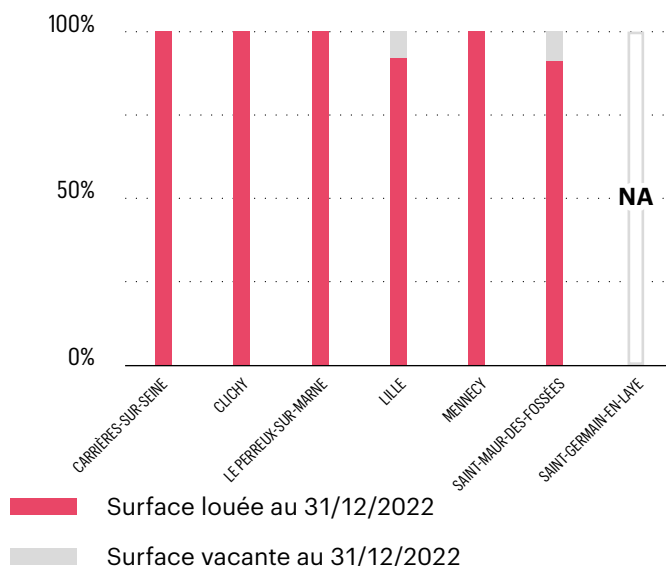
Taux d'occupation physique et financier annuel :



Le TOF annuel est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.
Le TOP annuel est la moyenne arithmétique des 4 TOP calculés dans l'année.

État locatif

Le graphique ci-dessous récapitule la situation locative des immeubles au 31 décembre 2022 :



Contentieux en cours

Contentieux locatif :

Les provisions pour créances locataires inscrites au 31/12/2022 s'élèvent à 14 378 €.

Rappel de la règle comptable :

Créances datant de 6 mois à 1 an : provision de 25%

Créances datant de 1 à 2 ans : provision de 50%

Créances datant de plus de 2 ans : provision de 100%.

Autres contentieux :

Contentieux opposant la SCPI à la Société Valoris

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

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

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

- au paiement de la somme de 226 500 € en application de la clause pénale (300 € à compter du 26/06/2019 date d'arrêt au 20/07/2021), soit 755 jours à 300 € par jour ;

- au paiement de 10 000 € au titre de la résistance abusive ;
- au paiement de 5000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

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

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

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

Au cours du mois de novembre 2022, la Société VALORIS a déposé des conclusions en réinscription afin de relancer la procédure. Un retour du juge de la mise en état est attendu concernant les suites à donner à cette affaire.

Contentieux opposant la SCPI à la Société Esset Property Management

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

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

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

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

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

Elle a été assignée en référé devant le Tribunal Judiciaire de Nanterre par acte du 13/02/2023. L'audience se tiendra le 15/05/2023.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat net comptable

Le résultat fiscal au titre des déficits fonciers de l'exercice 2023 s'élève à 50 193 € soit -0,81 € par part.

L'exercice 2022 fait apparaître un déficit de 21 004 €.



Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable de -21 004 € au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de -372 844€.

PERTE DE L'EXERCICE 2022	-21 004 €
Report à nouveau	-351 840 €
Résultat à affecter	-372 844 €
Dividende 4T2022 (règlement en janvier 2023)	-
Résultat restant à affecter au 31/12/2022	-372 844 €
Affectation au report à nouveau	-372 844 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

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

La valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation. Ainsi, elle est corrigée du montant des travaux restant à mobiliser (en moins) pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît au niveau du total des placements immobiliers dans le tableau « état du patrimoine » pour une valeur vénale des placements immobiliers s'élevant à 15 750 000 €.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation 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 ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte. Lorsque les immeubles sont en cours de rénovation, l'Expert immobilier considère l'immeuble en pleine propriété, à usage d'habitation, en son état futur, et ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'appréciée.

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

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	ADRESSES	M ² HAB	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/21	EXPERTISE BNP 2022 HD
CARRIÈRES-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Peri	406	849 920 €	1 020 502 €	1 870 422 €	2 160 000 €	2 160 000 €
CLICHY	69, rue d'Alsace	401	2 857 814 €	-	2 857 814 €	-	3 250 000 €
LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry	95	327 680 €	244 906 €	572 586 €	490 000 €	490 000 €
LILLE	152, rue Solférino	443	1 075 200 €	1 282 575 €	2 357 775 €	2 200 000 €	2 060 000 €
MENECY	4, rue de l'Abreuvoir	415	747 520 €	827 001 €	1 574 521 €	1 700 000 €	1 700 000 €
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉES	54, boulevard de Créteil	427	1 929 318 €	-	1 929 318 €	-	2 090 000 €
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 et 14, rue Grande Fontaine	491	1 880 064 €	2 111 735 €	3 991 799 €	4 000 000 €	4 000 000 €
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (Parking)	12 et 14, rue Grande Fontaine	-	34 806 €		33 585 €		
TOTAL		2 678	9 667 516 €	5 486 719 €	15 187 820 €	10 550 000 €	15 750 000 €

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

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

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

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	10 143 796 €	163,66 €
Valeur de réalisation	10 705 977 €	172,73 €
Valeur de reconstitution	12 859 253 €	207,48 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2018		2019		2020		2021		2022	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
NOMBRE DE PARTS	26 300		34 215		43 125		61 250		61 760	
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	0,42 €	1%	2,66 €	9%	2,11 €	3%	2,73 €	28%	6,48 €	95%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Produits divers	33,79 €	99%	25,45 €	91%	58,47 €	97%	7,11 €	72%	0,35 €	5%
TOTAL REVENUS (A)	34,21 €	100%	28,11 €	100%	60,58 €	100%	9,84 €	100%	6,83 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	1,66 €	5%	2,07 €	7%	2,79 €	5%	1,03 €	10%	1,91 €	28%
Autres frais de gestion	40,11 €	117%	33,46 €	119%	42,35 €	70%	9,05 €	92%	4,45 €	65%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	41,77 €	122%	35,53 €	126%	45,14 €	75%	10,08 €	102%	6,36 €	93%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	22,87 €	38%	0,55 €	6%	0,58 €	8%
Provisions nettes⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	0,23 €	3%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	-	-	22,87 €	38%	0,55 €	6%	0,81 €	12%
TOTAL CHARGES (B)	41,77 €	122%	35,53 €	126%	68,01 €	112%	10,63 €	108%	7,17 €	105%
RESULTAT COURANT (A-B)	-7,56 €		-7,42 €		-7,43 €		-0,79 €		-0,34 €	
Variation report à nouveau	0,00 €	0%	-17,98 €	0%	-20,16 €	0%	-3,89 €	0%	-1,84 €	0%
Variation autres réserves (éventuellement)	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	5,95 €	0%	0,00 €	0%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%
Revenus distribués après prélèvement	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%

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

Évolution du prix de souscription

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

ANNEE	PRIX DE SOUSCRIPTION	VALEUR DE RECONSTITUTION
2021	200,00 €	199,87 €
2022	200,00 €	207,48 €

Évolution de la valeur de retrait

EXERCICE	2022
Valeur de retrait au 1 ^{er} janvier	166,40 €

Valeur IFI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La valeur IFI 2023 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, s'élèvent pour l'exercice 2022 à :

- 45 280 € TTI au titre de la gestion de la SCPI,
- 21 268 € TTI au titre des honoraires de souscription.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2022 par la Société Inter Gestion Groupe s'élèvent à 3 000 € TTC.

Les honoraires cumulés payés à Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage au 31/12/2022 s'élèvent à 67 926 €.

Ci-dessous la liste des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage entre la SCPI et Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au 31/12/2022 :

VILLES	IMMEUBLES	INTER GESTION M.O.	PAYÉ AMO	RAP AMO*	% AVANCEMENT
LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry	15 840 €	15 840 €	-	100%
LILLE	152, rue Solférino	113 147 €	113 147 €	-	100%
CARRIÈRES-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Péri	56 430 €	56 430 €	-	100%
MENNECY	4, rue de l'Abreuvoir	70 783 €	70 783 €	-	100%
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 et 14, rue de la Grande Fontaine	160 586 €	48 176 €	112 410 €	30%
TOTAL		1 717 555 €	304 376 €	112 410 €	-

*Reste à Payer

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée de risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

La Société de gestion attribue les rémunérations à l'ensemble de son personnel sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tout en tenant compte de son organisation interne.

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et se compose exclusivement d'une partie fixe.

Montant des rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 27 salariés, s'est élevé à la somme de 1240835€ sur l'exercice 2022. Ce montant est uniquement composé d'une rémunération fixe.

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

FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE À ALLOUER AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

SFDR

REGLEMENTATION

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 2022



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	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	11 162 435 €	11 750 000 €	6 375 303 €	6 558 201 €
Autres immobilisations locatives	33 585 €	-	34 209 €	-
Habitations en cours de réhabilitation	3 991 799 €	4 000 000 €	3 991 799 €	3 991 799 €
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	15 187 819 €	15 750 000 €	10 401 312 €	10 550 000 €
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	118 120 €	118 120 €	9 528 €	9 528 €
Provision pour dépréciation des créances clients	-14 378 €	-14 378 €	-	-
Autres créances	35 112 €	35 112 €	263 146 €	263 146 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	487 214 €	487 214 €	3 135 858 €	3 135 858 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	626 068 €	626 068 €	3 408 532 €	3 408 532 €
Provisions pour risques et charges	54 952 €	54 952 €	20 000 €	20 000 €
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 841 424 €	5 841 424 €	3 773 143 €	3 773 143 €
Dettes d'exploitation				
Cautions Locataires	39 875 €	39 875 €	14 460 €	14 460 €
Dettes fournisseurs	125 278 €	125 278 €	69 813 €	69 813 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes(1)	66 812 €	66 812 €	8 099 €	8 099 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	6 128 342 €	6 128 342 €	3 885 515 €	3 885 515 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	469 721 €	469 721 €	118 917 €	118 917 €
Produits constatés d'avance	-11 471 €	-11 471 €	-6 807 €	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	458 250 €	458 250 €	112 110 €	118 917 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	10 143 796 €	-	10 036 439 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	10 705 977 €	-	10 191 934 €

(1) A partir de 2022, les clients crédateurs sont positionnés sous le poste "Autres dettes". A l'inverse, les fournisseurs débiteurs sont positionnés sous le poste "Autres créances".

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	10 045 001 €	-	119 608 €	10 164 610 €
Capital social de constitution	762 600 €	-	-	762 600 €
Capital en cours de souscription	9 282 401 €	-	119 608 €	9 402 010 €
Primes d'émission	343 278 €	-	8 752 €	352 030 €
Prime d'émission	1 714 200 €	-	10 924 €	1 725 124 €
Prélèvements sur primes d'émission	-1 370 922 €	-	-2 172 €	-1 373 094 €
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-237 986 €	-113 854 €	-	-351 840 €
Résultat de l'exercice	-113 854 €	113 854 €	-21 004 €	-21 004 €
Résultat distribué	-	-	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	10 036 439 €	-	107 357 €	10 143 796 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Loyers	377 972 €	158 684 €
Charges facturées	22 181 €	8 329 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	400 153 €	167 013 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	25 023 €	6 416 €
Travaux de gros entretien	0 €	0 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	6 061 €	0 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0 €	0 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	86 804 €	56 608 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	117 888 €	63 023 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	282 265 €	103 990 €
Produits annexes (1)	21 748 €	434 999 €
Produits divers	0 €	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	0 €	0 €
Transferts de charges d'exploitation	0 €	393 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	0 €	0 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	21 748 €	435 392 €
Commissions de prospection de capitaux	21 268 €	435 479 €
Commissions de la société de gestion	45 280 €	19 129 €
Charges d'exploitation de la société (2)	77 530 €	97 122 €
Autres charges (2)	-	2 500 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	35 845 €	33 571 €
Dotations aux provisions d'exploitation	0 €	0 €
Dépréciation des créances douteuses	14 378 €	0 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	194 300 €	587 802 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	-172 553 €	-152 410 €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	0 €	0 €
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	0 €	0 €
Charges d'intérêts des emprunts	95 763 €	45 435 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	95 763 €	45 435 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	-95 763 €	-45 435 €
Produits exceptionnels	0 €	0 €
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	0 €	0 €
Charges exceptionnelles	0 €	0 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	34 952 €	20 000 €
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	34 952 €	20 000 €
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-34 952 €	-20 000 €
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	-21 004 €	-113 854 €

(1) En 2021, les honoraires de souscriptions perçus ont été positionnés sous le poste "Reprise d'amortissements d'exploitation". En 2022, ils sont correctement positionnés sous le poste "Produits annexes".

(2) Par mesure de simplification du compte de résultat, les anciens postes «Autres achats et charges externes» et «Autres charges» ont été fusionnés en un même poste de «Charges d'exploitation de la société».

ANNEXES FINANCIÈRES



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptable (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sauf adoptions prévues du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

2. Dérogations

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

3. Transfert de charges d'exploitation

Conformément aux dispositions statutaires et à la note d'information, les commissions de prospection de recherche de capitaux et d'immeubles ont été imputées sur la prime d'émission par voie de transfert de charges.

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Selon le règlement comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016 (article 141-22) :

La PGE est constituée d'un plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années.

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

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

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

Il n'a pas été constitué de provisions pour gros entretien en 2021, compte tenu de la réhabilitation en cours des immeubles.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

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

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Société Civiles de Placement Immobilier à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'Expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des Experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2022 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publié le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années. La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'Expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2022 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 15 750 000 €.

9. Événements intervenus post clôture des comptes

Suivant contrat du 10/01/2018, la SCPI a confié à la Société FONCIA PROPERTY MANAGEMENT devenue ESSET PROPERTY MANAGEMENT mandat de gérer ses biens immobiliers.

La Société ESSET PROPERTY MANAGEMENT reste à devoir à la SCPI la somme de 34 952,25 € au titre du solde comptable ressortant au 2T 2022, somme qui aurait dû lui être payée le 30/06/2022.

la Société FONCIA PROPERTY MANAGEMENT a été assignée en référé devant le Tribunal Judiciaire de Nanterre par acte du 13/02/2023. L'audience aura lieu le 15/05/2023.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2021	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022
Immobilisations locatives	10 401 312 €	4 786 507 €	-	15 187 819 €
Habitations	6 375 303 €	4 787 132 €	-	11 162 435 €
Autres immobilisations locatives	34 209 €	-625 €	-	33 585 €
Habitations en cours de réhabilitation	3 991 799 €	-	-	3 991 799 €
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	10 401 312 €	4 786 507 €	0 €	15 187 819 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2021	MOUVEMENTS 2022	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022
2017	LE-PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry	572 586 €	-	572 586 €
2017	LILLE	152, rue Solférino	2 357 775 €	-	2 357 775 €
2019	CARRIERES-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Péri	1 870 422 €	-	1 870 422 €
2019	MENNECY	4, rue de l'Abreuvoir	1 574 521 €	-	1 574 521 €
Actifs immobilisés antérieurs à l'exercice			6 375 303 €	-	6 375 303 €
2020	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 et 14, rue de la Grande Fontaine	3 991 799 €	-	3 991 799 €
Actifs immobilisés antérieurs à l'exercice			3 991 799 €	-	3 991 799 €
2022	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉES	54, boulevard de Créteil	-	1 929 318 €	1 929 318 €
2022	CLICHY	69, rue d'Alsace	-	2 857 814 €	2 857 814 €
Actifs en cours de réhabilitation à la fin de l'exercice			-	4 787 132 €	4 787 132 €
2022	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	Parking - rue de la Grande Fontaine	34 806 €	-	34 806 €
		Amortissement Ammodiation	(596 €)	(625 €)	(1 221 €)
Autres actifs immobilisés			34 209 €	(625 €)	33 585 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			10 401 312 €	4 786 507 €	15 187 819 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2021	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	11 759 201 €	130 532 €	11 889 733 €
Emprunts	3 773 143 €	2 064 711 €	5 837 854 €
Valeurs immobilisées	-10 367 102 €	-4 820 716 €	-15 187 819 €
Prélèvements sur prime d'émission	-1 370 922 €	-2 172 €	-1 373 094 €
Commission de souscription	-942 612 €	-	-942 612 €
Frais d'acquisition (non récup.)	-428 310 €	-	-428 310 €
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
RAN débiteur	-237 986 €	-113 854 €	-351 840 €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	3 556 334 €	-2 741 499 €	814 834 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2022	31/12/2021	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	16 040 173 €	13 844 042 €	2 196 131 €
Actif immobilisé	15 187 819 €	10 401 312 €	4 786 507 €
FONDS DE ROULEMENT	852 354 €	3 442 730 €	-2 590 376 €
Capitaux circulants			
Clients	103 742 €	9 528 €	94 214 €
Autres créances	504 833 €	382 063 €	122 770 €
BESOINS D'EXPLOITATION	608 575 €	391 591 €	216 984 €
Fournisseurs	125 278 €	69 813 €	55 465 €
Autres dettes	118 158 €	14 906 €	103 252 €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	243 436 €	84 719 €	158 717 €
BESOIEN FONDS DE ROULEMENT	365 139 €	306 872 €	-
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-58 267 €
TRÉSORERIE IMMEDIATE	487 215 €	3 135 858 €	-2 648 643 €

(1) À l'exclusion des résultats sur cessions d'éléments d'actif

(2) Montant brut transféré au cours de l'exercice

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 383 €	-	-	1 383 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corp. & incorp.	596 €	625 €	-	1 221 €
AMORTISSEMENTS	1 979 €	625 €	-	2 604 €
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	20 000 €	34 952 €	-	54 952 €
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	20 000 €	34 952 €	-	54 952 €
Prov. Pour dépréciation sur immos incorp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos corp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos fin.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation des créances locataires	-	14 378 €	-	14 378 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	-	14 378 €	-	14 378 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	21 979 €	49 955 €	-	71 934 €

Provision pour Gros Entretien

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)	MONTANT PROVISION (N-1)	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-

Bilan actif

BILAN ACTIF	VALEURS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEURS NETTES	31/12/2021
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	1 383 €	1 383 €	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Locaux commerciaux	11 162 435 €	-	11 162 435 €	6 375 303 €
Installations techniques, matériel & outillage	-	-	-	-
Habitations	34 806 €	1 221 €	33 585 €	34 209 €
Immobilisations en cours	3 991 799 €	-	3 991 799 €	3 991 799 €
Avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Participations évaluées selon méthode de mise en équiv.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachés à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ	15 190 423 €	2 604 €	15 187 819 €	10 401 312 €
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En cours de production de biens	-	-	-	-
Encours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances & acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	118 120 €	14 378 €	103 742 €	9 528 €
Autres créances	35 112 €	-	35 112 €	263 146 €
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	487 214 €	-	487 214 €	3 135 858 €
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
ACTIF CIRCULANT	640 446 €	14 378 €	626 068 €	3 408 532 €
CHARGES À RÉPARTIR	469 721 €	-	469 721 €	118 917 €
TOTAL ACTIF	16 300 590 €	16 982 €	16 283 608 €	13 928 761 €

Bilan passif

	31/12/2022	31/12/2021
Capital social	10 164 610 €	10 045 001 €
Primes d'émission	1 725 124 €	1 714 200 €
Prélèvements sur prime d'émission	-1 373 094 €	-1 370 922 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	-	-
Report à nouveau	-351 840 €	-237 986 €
Résultat de l'exercice	-21 004 €	-113 854 €
Acomptes sur distribution	-	-
CAPITAUX PROPRES	10 143 796 €	10 036 439 €
Provisions pour risques et charges	54 952 €	20 000 €
Provisions pour gros entretien (PGE)	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	54 952 €	20 000 €
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	3 571 €	25 145 €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 837 854 €	3 747 997 €
Emprunts et dettes financières divers	39 875 €	14 460 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	125 278 €	69 813 €
Dettes fiscales et sociales	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	66 812 €	8 099 €
Produits constatés d'avance	11 471 €	6 807 €
DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION	6 084 860 €	3 872 322 €
TOTAL PASSIF	16 283 608 €	13 928 761 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier GRAND PARIS RESIDENTIELS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Paris, le 30 mars 2023

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION REIM

Commission de souscription

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

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

À ce titre, la Société de gestion INTER GESTION REIM a facturé pour l'exercice 2022, une commission sur les souscriptions de 21.268 euros.

Commission de gestion

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

Le taux de rémunération est fixé à 12,00% TTI de la base ci-dessus.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, un montant de 45.280 euros.

Commission d'acquisition d'actifs

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

Le taux de commission est de 1,5% TTI de la base ci-dessus.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, un montant de 72.982 euros.

Honoraires de suivi de la réalisation des travaux

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2022.

Commission de cession d'actifs

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2022.

Commission de cession de parts

Votre société verse à la Société de gestion INTER GESTION REIM une commission de cession de parts.

La commission fixée est :

- de 4% TTI du prix d'exécution si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion ;
- de 0,5% TTI de la valeur de réalisation des parts si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion pour un montant minimum de 200 euros.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2022.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

Honoraires de révision comptable

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, un montant de 3.000 euros.

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.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, un montant de 67.926 euros.

Fait à Paris, le 30 mars 2023

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON
 Associé

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2023



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'activité de l'année 2022

Commentaires préliminaires sur le rapport du conseil de surveillance sur l'exercice clos au 31 décembre 2021

En premier lieu, nous attirons l'attention des associés sur une anomalie figurant dans le rapport du conseil de surveillance de l'année dernière.

En effet le rapport a été rédigé sur la base des comptes 2021 qui nous avaient été présentés lors de la réunion de conseil de surveillance du 29 mars 2022. Or ces comptes ne comportaient pas de provision sur un contentieux sur un bâtiment sis Rue Solferino à Lille, qui a été intégrée dans les comptes postérieurement à cette réunion à hauteur de 20 000 euros. Nous regrettons de ne pas avoir été informés par la Société de gestion de l'existence de cette provision figurant dans les comptes définitifs. Cela nous a amenés à rédiger un rapport à l'intention des associés en décalage avec les comptes sociaux définitifs. Concernant ce contentieux, nous confirmons que nous considérons que la SCPI n'a pas à supporter dans ces comptes les conséquences financières de ce que nous estimons constituer une négligence de la part de la Société de gestion.

Au-delà de cet incident, nous avons fait part à plusieurs reprises lors des réunions de notre insatisfaction quant à la qualité de la communication et de notre relation avec la Société de gestion.

Exercice clos au 31 décembre 2022

Au cours de notre réunion qui s'est tenue le 20 mars 2023, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et les projets de résolutions qui nous ont été soumises. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant être nécessaires en répondant à toutes nos questions.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2022, le capital de GRAND PARIS Résidentiels se répartit entre 248 associés qui détiennent 61 979 parts pour un montant de 10 164 610 € prime d'émission incluse.

La capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2022 s'élève à 12 395 800 €.

Au 31 décembre 2022 aucune demande de cession de parts n'est inscrite sur les registres de la société.

Patrimoine

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de la SCPI est constitué de :

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

Valeur des parts

Au cours de notre réunion, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de de GRAND PARIS Résidentiels au 31 décembre 2022 et applicables tout au long de l'année 2023 :

Valeur comptable, valeur de réalisation et valeur de reconstitution

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	10 143 796 €	163,66 €
Valeur de réalisation	10 705 977 €	172,73 €
Valeur de reconstitution	12 859 253 €	207,48 €

Contentieux

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

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

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2022 ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent au rapport du Commissaire aux comptes, lequel n'a pas suscité de notre part de remarques particulières et dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance.

Projet de résolutions

Les projets de résolutions à caractère ordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale ordinaire n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur intégralité. Votre conseil de surveillance attire votre attention sur le fait que l'assemblée générale d'une SCPI représente un moment fort et une importante caractéristique de cette forme d'épargne collective. C'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » en participant à l'assemblée générale au moyen du vote par correspondance.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé de rédiger lors de notre séance de conseil de surveillance en date du 20 mars 2023 et a été approuvé à l'unanimité.

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

Fait à Paris le 20 mars 2023

Le conseil de surveillance



PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2023

Exercice clos le 31 décembre 2022



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et du rapport du conseil de surveillance, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils ont été présentés et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance 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 dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance approuve les conclusions dudit rapport.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 21 004 € est affectée au poste de report à nouveau.

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société s'élevant respectivement au 31 décembre 2022 à :

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	10 143 796 €	163,66 €
Valeur de réalisation	10 705 977 €	172,73 €
Valeur de reconstitution	12 859 253 €	207,48 €

Septième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2023 à 2 500 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Huitième résolution

Les mandats du Commissaire aux comptes titulaire, la Société GBA AUDIT ET FINANCE, et du Commissaire aux comptes suppléant, la Société SEREC-AUDIT, arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'assemblée générale décide de renouveler le mandat de la Société GBA AUDIT ET FINANCE en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

Le mandat du Commissaire aux comptes suppléant, la Société SEREC-AUDIT, domiciliée 70 bis, rue Mademoiselle - 75 015 Paris, n'est pas renouvelé conformément aux statuts en vigueur.

Neuvième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Dixième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance décide d'étendre l'objet social de la société afin de lui permettre d'exercer son activité en France ainsi qu'en Europe.

En conséquence, l'ARTICLE 2 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 2

OBJET

(...)

Ils seront situés majoritairement en Ile de France et notamment dans la zone du Grand Paris. Pour une part minoritaire, ils pourront être situés dans les grandes métropoles régionales françaises ainsi qu'en Europe.

(...) »

Le reste de l'ARTICLE 2 demeure inchangé.

Onzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information, d'autoriser la Société de gestion à étendre l'objet social de la société afin de lui permettre d'exercer son activité en France ainsi qu'en Europe et à apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

Douzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, décide de mettre en conformité les ARTICLES 16 et 25 des statuts avec l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs qui est venue supprimer l'obligation de demander l'autorisation de l'assemblée générale pour les échanges, aliénations ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier.

Treizième résolution

En conséquence de l'adoption de la douzième résolution, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'ARTICLE 16 des statuts relatif aux attributions et pouvoirs de la Société de gestion.

En conséquence, l'ARTICLE 16 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 16

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

b) Administration du patrimoine immobilier de la SCPI

(...)

- Dans ce but, elle pourra souscrire, aux charges et conditions qu'elle avisera auprès de tous les organismes bancaires ou financiers tous emprunts destinés à financer tout ou partie du prix d'acquisition et des frais, ainsi que tout ou partie des travaux à réaliser dans l'immeuble, et de consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés. »

Quatorzième résolution

En conséquence de l'adoption de la douzième résolution, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'ARTICLE 25 des statuts relatif aux assemblées générales ordinaires.

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

« ARTICLE 25

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. 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.

(...). »

Le reste de l'ARTICLE 25 demeure inchangé.

Quinzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier l'ARTICLE 20 des statuts relatif au conseil de surveillance, afin de permettre aux membres qui participent aux réunions du conseil de surveillance d'y assister au moyen d'une conférence audiovisuelle.

En conséquence, l'ARTICLE 20 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 20

Conseil de surveillance

(...)

III - Délibérations

(...)

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige sur la convocation soit de son président ou de deux autres de ses membres soit de la Société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Sont réputés présents aux réunions du conseil de surveillance les membres qui y participent au moyen d'une conférence audiovisuelle permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

(...).

IV – Rémunération

(...)

La somme allouée est répartie par la Société de gestion entre les membres du conseil au prorata de leur participation effective aux réunions.

(...) »

Le reste de l'ARTICLE 20 demeure inchangé.

Seizième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur les comptes annuels, du bilan, du compte de résultat et des annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, décide d'apurer le report à nouveau débiteur de 372 844 € à hauteur de 352 030 € par prélèvement sur la prime d'émission, portant ainsi le report à nouveau à 20 814 €.

Dix-septième 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.

GLOSSAIRE

AGRÈMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

REPORT À NOUVEAU

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE RENDEMENT

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

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

- le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI

SCPI de rendement à capital variable :

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

SCPI fiscale à capital variable ou fixe :

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

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

