RAPPORT ANNUEL 2019

Grand Paris Pierre

Inter Gestion
REIM



PHOTO NON CONTRACTUELLE

SOMMAIRE

4 **Présentation**

5 Informations

6 Panorama

7 Chiffres clés

8 **Rapport de la Société de gestion**

18 **Les comptes au 31 décembre 2019**

22 **Annexes financières**

28 **Rapport du Commissaire aux comptes**

33 **Rapport du conseil de surveillance**

37 **Projets de résolutions**

42 **Glossaire**

PRÉSENTATION

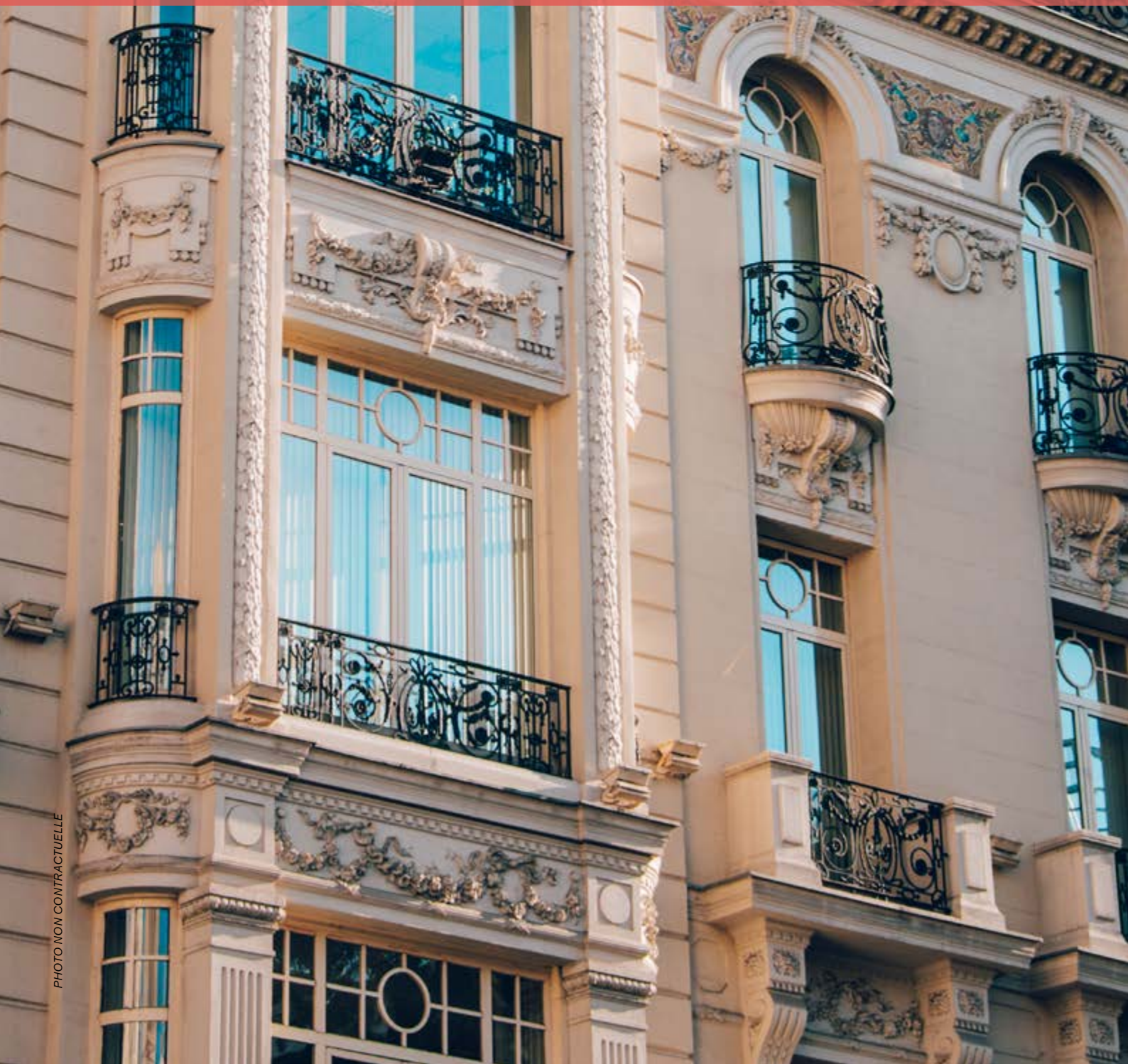


PHOTO NON CONTRACTUELLE



SCPI
DÉFICIT
FONCIER
par Inter Gestion

GRAND PARIS PIERRE

INFORMATIONS

Caractéristiques

SCPI Grand Paris Pierre

Société Civile faisant offre au public
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53
RCS Paris 790 312 730
N° de Visa AMF 13-05 du 08 mars 2013.

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°SGP 12000008 du 29 février 2012.

Direction de la Société

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

Organes de contrôle

Commissaire aux comptes

Titulaire : La Société MAZARS, domiciliée Tour Exaltis – 61 rue Henri Regnault – 92075 Paris La Défense Cedex, représentée par Monsieur Gilles Magnan – Société inscrite à la compagnie nationale des commissaires aux comptes.

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2024.

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 du 19 juin 2018. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

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 Florent Amo
- Monsieur Guillaume Besançon
- Monsieur Serge Blanc, représentant la SCI AAAZ
- Monsieur Jacques Clochard
- Monsieur Joseph Lehmann
- Monsieur Hubert Martiner (Président)
- Monsieur Xavier Masson-Regnault
- Monsieur Georges Pupier
- Monsieur Henri Tiessen, représentant la SCI DE L'ASNEE

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Panorama

Le mot du Président Gilbert Rodriguez

Madame, Monsieur, Cher Associé,

2019 a été une année faste pour les SCPI de rendement avec une collecte nette de 8,6 milliards d'euros en croissance de 68% par rapport à l'exercice 2018. Sur ce marché dynamique de l'épargne et de l'investissement, le compartiment des SCPI résidentielles et fiscales a conservé une place confidentielle avec un niveau de collecte de 160 millions d'euros stable sur l'année précédente.

2020 l'épidémie du Covid-19 a fait entrer la France et l'Europe dans la parenthèse du confinement à partir du 16 mars et c'est dans ce contexte inattendu que nous avons finalisé le rapport annuel de gestion qui comprend l'activité de la SCPI au cours de l'exercice écoulé et la perspective sur la période à venir des effets de la crise sanitaire sur le marché de l'immobilier résidentiel.

Tout d'abord, rappelons que pour satisfaire aux exigences du confinement, le Plan de Continuité de l'Activité (PCA) de la Société de gestion a été engagé dès le lundi 16 mars, les services fonctionnels et opérationnels se poursuivant au moyen du télétravail. Les collaborateurs ayant accès aux outils et logiciels nécessaires à leur activité, la gestion des fonds se poursuit dans les meilleures conditions possibles sans rupture de charges.

Bien qu'il soit difficile d'appréhender l'impact économique de la récession en cours, face à un certain attentisme de sortie de crise le marché du logement ancien devrait connaître dans un premier temps une contraction des transactions et une détente certaine de l'augmentation des prix.

Même scenario prévisible dans le neuf, les promoteurs se trouvant en outre confrontés aux contraintes de la réorganisation et de l'approvisionnement de la plupart des chantiers au moment de la reprise.

Il faut d'ailleurs relever que dans ce contexte grave de crise, CDC Habitat, filiale de gestion de la Caisse des Dépôts a lancé un plan de soutien exceptionnel en direction des promoteurs et constructeurs de 40 000 logements VEFA à acquérir pour les 12 mois à venir.

Sur le moyen long terme, la Société de gestion conserve une vision plus positive de l'évolution du marché immobilier résidentiel dont les besoins fondamentaux demeureront.

Madame, Monsieur, Cher Associé, les collaborateurs du Groupe Inter Gestion sont mobilisés pour assurer la continuité de notre action et préserver vos intérêts.

Nous espérons que vous demeurez en bonne santé et vous retrouver au plus vite une fois refermée la parenthèse du confinement.

Inter Gestion REIM



SCPI
DÉFICIT
FONCIER
par Inter Gestion

GRAND PARIS PIERRE

CHIFFRES CLÉS

323

associés de la SCPI
au 31 décembre 2019.

40 lots

d'appartements
répartis sur le parc.

7 immeubles

en Île-de-France composent
le patrimoine de la SCPI
pour une surface totale
de 2 044 m².

845,22 €

La valeur de réalisation
de la société pour une part.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



PHOTO NON CONTRACTUELLE

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

La SCPI a été immatriculée le 7 janvier 2013 avec un capital social de 765 000 € entièrement libéré et réparti entre 26 associés fondateurs détenant 900 parts.

Au 31 décembre 2019 le capital de Grand Paris Pierre se répartit entre 323 associés qui détiennent 15 129 parts représentant un capital social de 12 495 556 €.

La capitalisation s'élève à 15 129 000 € calculée sur la base du dernier prix de souscription. L'augmentation du capital a été clôturée en date du 30 septembre 2015.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE PRIME INCLUSE	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 (1)
2013	4 026 450	4 647 000	4 737	106	557 640	1 000
2014	8 630 900	5 417 000	10 154	216	650 040	1 000
2015	12 859 650	4 975 000	15 129	323	597 000	1 000
2016	12 859 650	-	15 129	323	-	-
2017	12 859 650	-	15 129	323	-	-
2018 (2)	12 495 556	-	15 129	323	-	-
2019	12 495 556	-	15 129	323	-	-
TOTAL	12 495 556	15 039 000	15 129	323	1 804 680	1 000

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur. (2) Réduction du capital suite à l'assemblée générale extraordinaire du 04/10/18.

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

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN €)
2013	NEANT	-	-	-	-
2014	NEANT	-	-	-	-
2015	NÉANT	-	-	-	-
2016	NÉANT	-	-	-	-
2017	NÉANT	-	-	-	-
2018	NÉANT	-	-	-	-
2019	NÉANT	-	-	-	-

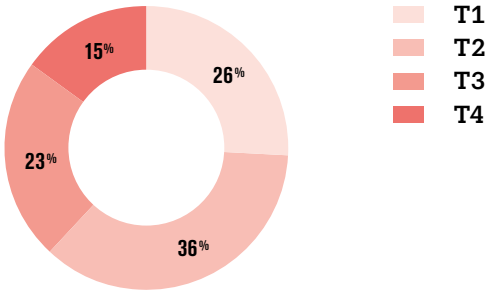
PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

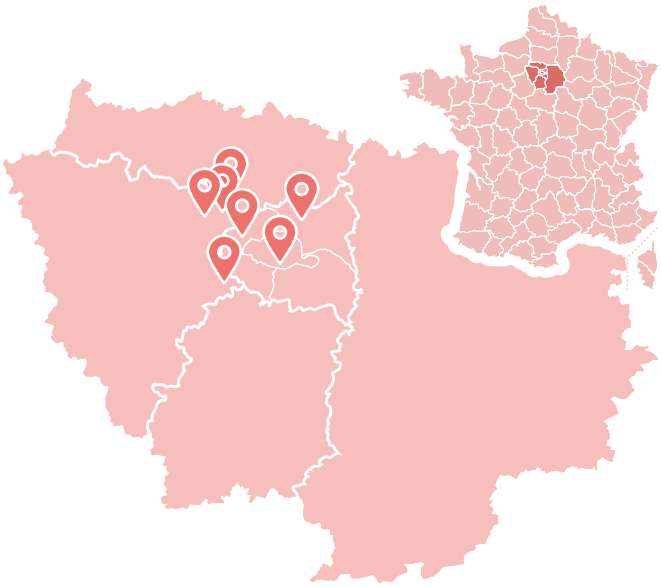
LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

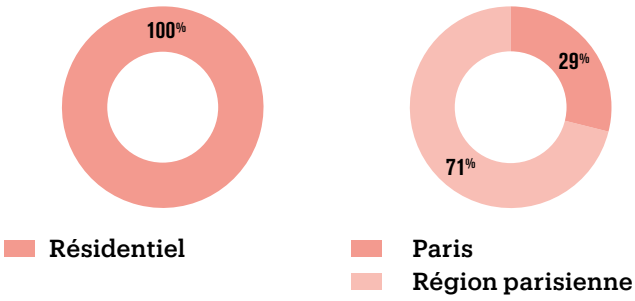
Répartition du patrimoine par typologie de logements



Répartition géographique du patrimoine



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



Avancement des travaux

SITUATION DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSES	DATE DE RÉCEPTION
92	NANTERRE	5/7, rue du Docteur Foucault	28/09/2016
78	VIROFLAY	3, rue du Général Galliéni	26/05/2016
75	PARIS 14	34, avenue Reille	13/07/2016
78	HOUILLES	59, avenue de la République	19/09/2016
93	LA COURNEUVE	13, rue des Francs Tireurs	07/11/2018
78	MONTESSON	24, avenue Paul Doumer	08/12/2016
78	CARRIERES-SUR-SEINE	48, route de Chatou	03/05/2016

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2019 s'élèvent à 392 298 € contre 326 825 € en 2018. Cette évolution s'explique par la commercialisation de l'immeuble situé à la Courneuve en début d'année.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI devra donc reverser la somme de 27 734 €* à l'administrateur de biens au titre de l'exercice 2019 répartie comme suit :

- 19 727 € au titre des honoraires administratifs
- 8 007 € au titre des honoraires de commercialisation

*Cette somme fait l'objet d'un provisionnement suit au contentieux qui oppose la Société de gestion à la SCPI.

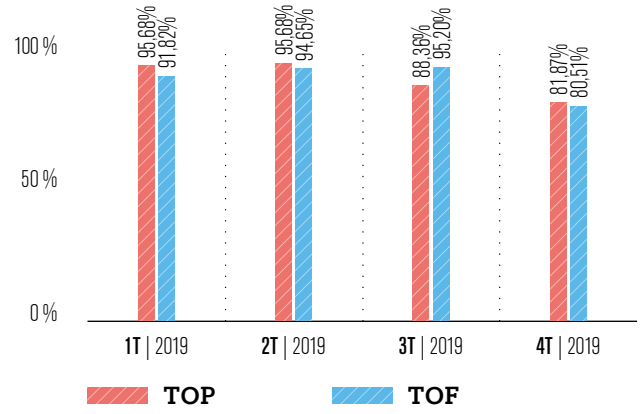
Indicateurs de performance

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.

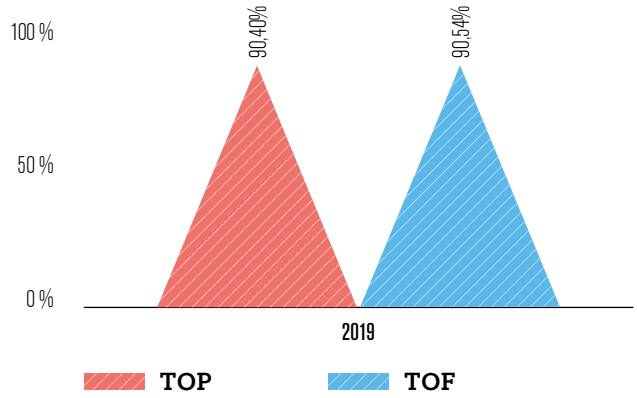
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2019



Les indicateurs de performance se sont maintenus à un bon niveau en 2019 atteignant des taux d'occupation financier et physique annuel de 90,54 % et de 90,40 %.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL

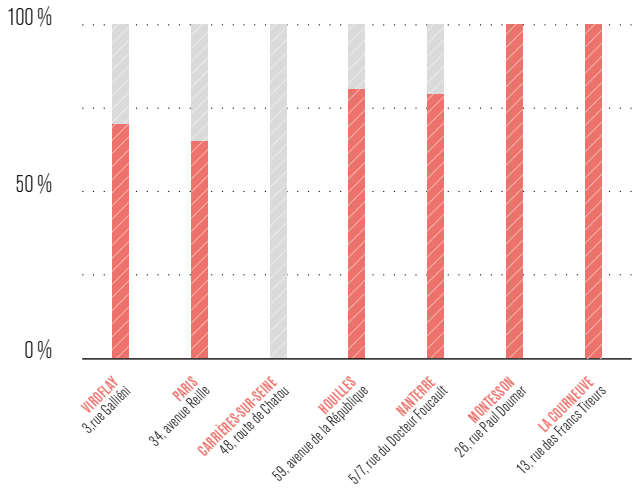


Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.

État locatif

LE TABLEAU CI-DESSOUS RÉCAPITULE LA SITUATION LOCATIVE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019



Surface louée 31/12/2019

Surface vacante 31/12/2019

Provisions pour gros entretien

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 31/12/2019 est de : 12 975 €.

Contentieux en cours

CONTENTIEUX LOCATIFS :

Néant.

CONTENTIEUX RELATIF À L'IMMEUBLE DE NANTERRE :

Courant 2018, la SCPI GRAND PARIS PIERRE, représentée par son gérant la société Inter Gestion REIM, a demandé la désignation d'un expert judiciaire au Tribunal Judiciaire (TJ) de NANTERRE dans l'objectif de vérifier la surface habitable des logements en raison d'un différend survenu sur ce point avec l'architecte.

La première réunion d'expertise a eu lieu le 13 février 2019 durant laquelle un rappel des faits a été communiqué à l'expert et des pièces complémentaires demandées par ce dernier.

Trois réunions d'expertise ont ensuite eu lieu pour procéder au mesurage des surfaces :

- le 3 octobre 2019 : 3 appartements
- le 6 novembre 2019 : 3 appartements
- le 4 décembre 2019 : 4 appartements

Le 4 octobre 2019, le TJ de NANTERRE a rendu une ordonnance de prorogation du délai de la mission de l'expert qui a jusqu'au 28 février 2020 pour déposer son rapport au greffe.

CONTENTIEUX ENTRE LA SCPI ET INTER GESTION REIM :

Par requête adressée au TJ de PARIS, la Société de gestion a sollicité la désignation d'un mandataire ad litem avec pour mission et pouvoir de représenter la SCPI GRAND PARIS PIERRE dans le cadre de l'instance à naître de l'assignation par laquelle la société Inter Gestion REIM entend demander au TJ de PARIS de dire et juger inopposable à son égard l'ajout apporté à l'article 18 des statuts de la SCPI GRAND PARIS PIERRE par décision collective des associés en date du 8 octobre 2018.

Par ordonnance rendue en date du 11 mars 2019, le TJ de PARIS a désigné Maître Michèle LEBOSSÉ ès qualité d'administrateur judiciaire pour représenter la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Le 16 septembre 2019, un avocat s'est constitué en qualité de Conseil de la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

La première audience de mise en état a été fixée au 9 janvier 2020 pour notification des conclusions des défendeurs. La procédure de mise en état est en cours.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal au titre des déficits fonciers de l'exercice 2019 s'élève à 178 498 €, soit 11,79€ par part.

L'exercice 2019 fait apparaître un bénéfice de 182 109 €.

Affectation du résultat

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

Résultat de l'exercice au 31/12/2019	182 109 €
Report à nouveau antérieur	17 909 €
Résultat distribuable	200 018 €
Affectation	-
Distribution acomptes dividendes	90 774 €
Solde dividende (avril 2020)	75 645 €
Report à nouveau après affectation	33 599 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2019, 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 12 525 000 € hors droits.

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 tableau de l'État du Patrimoine dans « Placements immobiliers ».

La valeur vénale estimée des placements immobiliers s'élève à 12 445 647 €.

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.214-157-1 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	AQUISITIONS H.D.	BUDGET TRAVAUX	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL	EXPERTISE HD AU 31/12/18	EXPERTISE HD AU 31/12/19
NANTERRE	5/7, rue Docteur Foucault	514	1 050 000	1 960 500	3 010 500	2 750 000	2 750 000
VIROFLAY	3, rue du Général Galliéni	307	892 000	880 318	1 772 318	1 890 000	1 890 000
PARIS 14	34, avenue Reille	324	1 920 000	1 310 720	3 230 720	3 630 000	3 710 000
HOUILLES	59, avenue de la République	198	435 000	488 762	923 762	1 000 000	1 000 000
LA COURNEUVE	13, rue des Francs Tireurs	558	893 184	1 591 412	2 484 596	2 440 000	2 440 000
MONTESSON	24, avenue Paul Doumer	62	140 000	150 000	290 000	285 000	285 000
CARRIERES-SUR-SEINE	48, route de Chatou	81	210 000	210 000	420 000	445 000	450 000
TOTAL		2 044	5 540 184	6 591 712	12 165 514	12 440 000	12 525 000

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 (art. 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 (art. R.214-109 du Code Monétaire et Financier).

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 2019	PAR PART
Valeur comptable	12 393 515	819,19
Valeur de réalisation	12 787 388	845,22
Valeur de reconstitution	15 533 770	1 026,75

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	**15 129**	**-**	**15 129**	**-**	**15 129**	**-**	**15 129**	**-**	**15 129**	**-**
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	0,00	0%	3,98	0,00%	22,07	100%	22,52	97%	27,69	91%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,62	1%	0,00	0,10%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Produits divers	47,85	99%	17,13	81,12%	-0,02	0%	0,75	3%	2,85	9%
TOTAL REVENUS	**48,47**	**100%**	**21,12**	**100,00%**	**22,06**	**100%**	**23,26**	**100%**	**30,54**	**100%**
CHARGES (1)										
Charges immobilières	0,00	0%	0,95	0,00%	5,45	25%	6,93	30%	10,72	35%
Autres frais de gestion	54,68	113%	27,21	128,85%	7,03	32%	5,96	27%	6,16	27%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	**54,68**	**113%**	**28,16**	**128,85%**	**12,48**	**57%**	**12,88**	**57%**	**16,87**	**62%**
Amortissements nets	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes (2)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL CHARGES	54,68	113%	28,16	128,85%	12,48	57%	12,88	57%	16,87	62%
RESULTAT COURANT	**-6,23**	**-**	**-7,05**	**-**	**9,58**	**-**	**10,38**	**-**	**13,66**	**-**
Variation report à nouveau	-8,77	-	-6,23	-	-7,05	-	9,58	-	1,18	-
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	RENTABILITÉ BRUTE[2]		RENTABILITÉ NETTE[3]	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2013	1 000	785	0,00%	0,00%	-	-
2014	1 000	846	0,00%	0,00%	-	-
2015	1 000	887	0,00%	0,00%	-	-
2016	1 000	843	0,40%	0,47%	-	-
2017	1 000	854	2,21%	2,58%	-	-
2018	1 000	866	2,16%	2,49%	-	-
2019	1 000	845	2,59%	3,07%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) Total des revenus bruts par parts rapportés au prix de celle-ci (en %). (3) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix de celle-ci (en %).

Valeur IFI (anciennement ISF)

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 : sommation 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 2020 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 par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214 -106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2019 à 41 281 € au titre de l'administration de la société.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2019 par la société INTER GESTION GROUPE s'élèvent à 4 896 € TTC.

Le montant cumulé des honoraires réglés à INTER GESTION MAITRISE D'OUVRAGE au 31/12/2019 s'élève à 391 966 €.

Les honoraires réglés à INTER GESTION MAITRISE D'OUVRAGE au titre de l'exercice 2019 s'élève à 5 064 €.

LISTE DES CONTRATS D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE ENTRE LA SCPI ET INTER GESTION M.O. AU 31/12/2019 :

IMMEUBLES	VILLES	INTER GESTION M.O.	CONTRAT AMO	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
5/7, rue du Docteur Foucault	NANTERRE	PARIS	145 887	145 887	-	100%
3, rue du Général Galliéni	VIROFLAY	PARIS	77 688	77 688	-	100%
13, rue des Francs Tireurs	LA COURNEUVE	PARIS	101 267	96 203	5 064	94%
59, avenue de la République	HOUILLES	PARIS	36 404	36 404	-	100%
34, avenue Reille	PARIS	PARIS	30 720	30 720	-	100%
TOTAL			391 966	386 902	5 064	99%

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 basé 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, représentant 13 salariés, s'est élevé à la somme de 557 149 € sur l'exercice 2019. Ce montant est exclusivement 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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2019 s'élève à 3 600 €. Durant l'année 2019, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance représentent 4 705 €.

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 2020.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Les associés se prononceront sur les différentes modifications statutaires citées ci-dessous :

1. Modification de l'article 1 « **FORME** » des statuts, relative à une actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.
2. Modification de l'article 9 « **REPRESENTATION DES PARTS** » des statuts, relative à la suppression de l'obligation pour les associés de restituer à la Société de gestion les certificats avant toute transcription de cession sur le registre des associés.
3. Modification de l'article 10 « **CESSION DES PARTS SOCIALES** » des statuts, relative à à la suppression de l'obligation pour les associés de restituer à la Société de gestion les certificats avant toute transcription de cession sur le registre des associés et à la mise en conformité de la procédure d'agrément du cessionnaire avec l'article L.214-97 du Code monétaire et financier.
4. Modification de l'article 15 « **NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION** » des statuts, relatives au changement de dénomination sociale de la Société de gestion.
5. Modification de l'article 18 « **REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION** » des statuts, relatives à la suppression de l'indexation sur la variation de l'indice général INSEE du montant forfaitaire perçu par la Société de gestion à titre de frais de dossier dans le cadre où la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, ainsi qu'à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.
6. Modification de l'article 21 « **COMMISSAIRE AUX COMPTES** » des statuts, relative à la suppression de l'obligation légale de nommer un Commissaire aux comptes suppléant.
7. Modification de l'article 22 « **ASSEMBLÉES GÉNÉRALES** » des statuts, relative à une actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article, le remplacement du terme « incapable » en application de la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 portant réforme de la protection juridique des majeurs et l'ajout de la convocation par voie électronique en harmonisation avec l'article 26 desdits statuts.
8. Modification de l'article 23 « **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE** » des statuts dans le cadre de son harmonisation avec l'article 21 des statuts dans sa version modifiée précitée consécutive à la suppression de l'obligation légale de nommer un Commissaire aux comptes suppléant.
9. Modification de l'article 26 « **COMMUNICATION DE DOCUMENTS** » des statuts dans le cadre de son harmonisation avec l'article 21 des statuts dans sa version modifiée précitée consécutive à la suppression de l'obligation légale de nommer un Commissaire aux comptes suppléant.
10. Modification de l'article 28 « **ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX** » des statuts, relative à une actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.
11. Modification de l'article 29 « **AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS** » des statuts, relative à une actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2019



PHOTO NON CONTRACTUELLE

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	12 051 775	12 445 647	12 051 774	12 360 647
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-12 975	-12 975	-7 300	-7 300
Autres provisions pour riques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIER)	**12 038 800**	**12 432 672**	**12 044 474**	**12 353 347**
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	**0**	**0**	**0**	**0**
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	42 879	42 879	3 828	3 828
Autres créances	39 777	39 777	96 581	96 581
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-172	-172
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	476 105	476 105	731 328	731 328
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	**558 762**	**558 762**	**831 565**	**831 565**
Provisions générales pour risques et charges	-35 910	-35 910	-11 286	-11 286
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-126	-126	-1	-1
Dettes d'exploitation	-133 226	-133 226	-44 666	-44 666
Dettes diverses	-34 785	-34 785	-33 779	-33 779
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	**-204 046**	**-204 046**	**-89 732**	**-89 732**
Comptes de régularisation actif & passif	**-**	**-**	**-**	**-**
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	-521	-521
Produits constatés d'avance	-	0		0
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	**0**	**0**	**-521**	**-521**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**12 393 515**	**-**	**12 785 786**	**-**
VALEURS ESTIMEES DU PATRIMOINE	**-**	**12 787 388**	**-**	**13 094 659**

Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	765 000	-	-	765 000
Capital en cours de souscription	11 730 556	-	-136 161	11 594 395
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	45 000	-	-	45 000
Primes d'émission en cours de souscription	2 134 350	-	-	2 134 350
Prélèvement sur primes d'émission	-2 179 350	-	521	-2 178 829
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réevaluation	-	-	-	-
Ecart de réevaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau retraité des acomptes sur dividendes	**144 483**	**17 909**	**-144 483**	**17 909**
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	145 748	-145 748	182 109	182 109
Acompte sur distribution	-	-	-166 419	-166 419
TOTAL GÉNÉRAL	12 785 787	-127 839	-264 433	12 393 515

Compte de Résultat

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Loyers	392 298	-	326 825	-
Charges facturées	23 575	-	13 833	-
Produits annexes	3 066	-	-	-
TOTAL I : produits immobiliers	-	**418 939**	-	**340 658**
CHARGES IMMOBILIÈRES				
Charges ayant leur contrepatie en produits	23 046	-	14 022	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	33 751	-	4 446	-
Dotations aux Provisions pour Gros Entretien	8 741	-	2 300	-
Autres charges immobilières	96 629	-	84 023	-
TOTAL II : charges immobilières	-	**162 167**	-	**104 791**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II	-	256 772	-	235 866
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	43 075	-	11 286	-
Autres produits	10	-	-	-
TOTAL I : produits d'exploitation	-	**43 085**	-	**11 286**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Commission de la Société de gestion	41 281	-	40 868	-
Charges d'expoitation de la société	32 636	-	29 168	-
Diverses charges d'exploitation	-	-	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	400	-	172	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Autres charges	18 807	-	19 910	-
TOTAL II : charges d'exploitation	-	**93 124**	-	**90 118**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II	-	-50 039	-	-78 832
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers	-	-	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I : produits financiers	-	-	-	-
CHARGES FINANCIERES				
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotations charges financières	-	-	-	-
TOTAL II : charges financières	-	-	-	-
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II	-	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I : produits exceptionnels	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	24 624	-	11 286	-
TOTAL II : charges exceptionnelles	-	**24 624**	-	**11 286**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	-	-24 624	-	-11 286
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-	182 109	-	145 748

ANNEXES FINANCIÈRES



PHOTO NON CONTRACTUELLE

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2018 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptable N° 2016-03 du 15 AVRIL 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Sauf adaptation prévue du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n°2014-03 du 05/06/2014 modifié relatif au plan comptable général.

2. Dérogations

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

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 : Changement de méthode comptable

Selon le règlement comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016

La PGE est constituée suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La Provision pour Gros Entretien au 31/12/2019 est de : 12 975 €.

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 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 sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) à compter du 1er Janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1er juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société 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 2019 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 2019 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 12 525 000 €.

9. Evènements postérieurs à la clôture

Des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. Les effets de cette crise sur les comptes 2020 sont incertains et inconnus à ce stade.

Au cas particulier de la société concernée, le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la trésorerie voire, à terme, la valorisation des actifs pourrait être impactés dans les mois à venir.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Ammodiation	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	12 051 775	12 360 647	12 051 774	12 360 647
Locaux commerciaux	-	-	-	-
TOTAL	**12 051 775**	**12 360 647**	**12 051 774**	**12 360 647**
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	-	-		
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	**0**	**0**	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	12 051 775	12 360 647	12 051 775	12 360 647

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2018
ANNÉES	N° ORDRE	ADRESSE	VALEUR D'ACHAT AU 31/12/18	ACQUISITIONS 2019	TOTAL AU 31/12/2019	TRAVAUX AU 31/12/2018	DÉPENSES 2019	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/2019	
A. Immeubles restaurés									
2013	1	5/7 RUE DOCTEUR FOUCAULT NANTERRE	1 050 000	-	1 050 000	1 880 379	-	1 880 379	2 930 379
2014	-	VIROFLAY	892 000	-	892 000	880 318	-	880 318	1 772 318
2015	-	HOUILLES	435 000	-	435 000	488 762	-	488 762	923 762
2015	-	REILLE PARIS 14È + PARKINGS	1 920 000	-	1 920 000	1 310 720	-	1 310 720	3 230 720
2015	-	48 ROUTE DE CHATOU CARRIERES	210 000	-	210 000	210 000	-	210 000	420 000
2015	-	26 PAUL DOUMER MONTESSON	140 000	-	140 000	150 000	-	150 000	290 000
2015	-	LA COURNEUVE	893 184	-	893 184	1 591 412	-	1 591 412	2 484 596
TOTAL I			**5 540 184**	**0**	**5 540 184**	**6 511 591**	**0**	**6 511 591**	**12 051 775**
B. Immeubles en cours de construction									
TOTAL II			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
C. Versements sur compromis d'achat									
TOTAL III			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I + II + III)			5 540 184	0	5 540 184	6 511 591	0	6 511 591	12 051 776

Bilan actif

	EXERCICE 2019			EXERCICE 2018
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ				
Frais de constitution	1 445	1 445	0	-
Immobilisations locative et autres	12 051 775	-	12 051 775	12 051 775
Immeubles en cours de réhabilitation	-	-	-	-
Travaux en cours	-	-	-	-
immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL I	**12 053 219**	**1 445**	**12 051 775**	**12 051 775**
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	**-**	**-**	**-**	**-**
Locataires	42 879	-	42 879	3 656
Débiteurs divers	3 668	-	3 668	82 393
Produits à recevoir	36 110	-	36 110	13 595
Disponibilités	**-**	**-**	**-**	**-**
Banque	476 105	-	476 105	731 922
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
TOTAL II	**558 762**	**-**	**558 762**	**831 566**
Comptes de régularisation	**-**	**-**	**-**	**-**
Charges constatées d'avance	-	-	-	-521
TOTAL III	**-**	**-**	**-**	**-521**
TOTAL GÉNÉRAL	12 611 981	1 445	12 610 537	12 882 820

Bilan passif

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018
	BRUT	NET	NET
CAPITAUX PROPRES			
Capital	**12 359 395**	**-**	**12 495 556**
Capital souscrit	-	-	-
Primes d'émission	**521**	**-**	**-**
Prime d'émission	-	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-	-	-
Report à nouveau	**17 909**	**-**	**144 483**
Résultat de l'exercice	**182 109**	**-**	**145 748**
Résultat de l'exercice (Acompte)	-166 419	-	
TOTAL I	**-**	**12 393 515**	**12 785 787**
PROVISION POUR CHARGES			
Provisions pour risques	35 910	-	11 286
Provisions pour gros Entretien	12 975	-	7 300
TOTAL II	**-**	**48 885**	**18 586**
DETTES			
Dettes financières	**126**	**-**	**1**
Dépôts et cautionnements reçus	34 785	-	33 779
Dettes d'exploitation	**-**	**-**	**-**
Fournisseurs	43 148	-	41 066
Dettes diverses	**-**	**-**	**-**
Dettes fiscales	-	-	-
Autres dettes	90 078	-	3 600
TOTAL III	**-**	**168 136**	**78 446**
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Produits constates d'avance	**-**	**-**	**-**
TOTAL IV	**-**	**-**	**-**
TOTAL GENERAL	-	12 610 536	12 882 819

État des amortissements et des provisions

NATURE DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	MONTANT À LA FIN DE L'EXERCICE
Frais d'établissement et de développement	-	0	0	-
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**0**	**0**	**0**	**0**
Provisions pour litiges	0	0	0	0
Provisions pour grosses réparations	7 300	5 675	0	12 975
Autres provisions pour risques et charges	11 286	24 624	0	35 910
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**18 586**	**30 299**	**0**	**48 885**
Prov- pour dépréciation sur immobilisations financières	0	0	0	0
Prov- pour dépréciation sur comptes clients	172	0	172	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATIONS	**172**	**0**	**172**	**0**

Créances et dettes

ETAT DES CRÉANCES	MONTANT BRUT	A 1 AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
Clients douteux ou litigieux	0	0	0
Autres créances clients	42 879	42 879	0
Débiteurs divers	57	57	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL DES CRÉANCES	42 936	42 936	0

ETAT DES DETTES	MONTANT BRUT	A 1 AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS	A PLUS DE 5 ANS
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	126	126	0	0
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers	34 785	34 785	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	43 148	43 148	0	0
Autres dettes	90 078	90 078	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL DES DETTES	168 136	168 136	0	0

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2018	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
Fonds collectés	**14 675 904**	**-136 161**	**14 539 743**
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- commission de souscription	-2 179 350	521	-2 178 829
- achat d'immeubles	-12 051 776	-	-12 051 776
- frais d'acquisition (non récup.)	-	-	0
- divers : travaux	144 483	-126 574	17 909
= sommes restant à investir	**590 185**	**-262 214**	**327 047**

Tableau de financement de l'exercice

	EXERCICE N 31/12/2019	EXERCICE N-1 31/12/2018	ECART N / N-1
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	12 442 400	12 804 373	-361 973
Actif immobilisé	12 051 775	12 051 775	0
Fonds de roulement	**390 625**	**752 598**	**-361 973**
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	42 879	3 656	39 223
Autres créances	39 777	95 466	-55 689
Besoin d'exploitation	82 657	99 122	-16 466
Fournisseurs	43 148	41 066	2 081
Autres dettes	124 989	37 380	87 609
Ressources d'exploitation	168 136	78 446	89 690
Besoins en fonds de roulement	**0**	**20 676**	**-**
Excédents en fonds de roulement	**85 480**	**0**	**106 156**
SYNTHÈSE			
Fonds de roulement	390 625	752 598	-361 973
Excédents en fonds de roulement	85 480	0	106 156
Besoins en fonds de roulement	0	20 676	-
Trésorerie immédiate	**476 105**	**731 922**	**-255 817**

Provisions pour gros entretien

	MONTANT PROVISION N-1 (2016)	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	4 900	-	-	-	3 066	1 834
Dépenses prévisionnelles sur N+1	1 920	-	8 991	-	-	10 911
Dépenses prévisionnelles sur N+2	240	-	-1 060	-	-	-820
Dépenses prévisionnelles sur N+3	160	-	405	-	-	565
Dépenses prévisionnelles sur N+4	80	-	270	-	-	350
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	135	-	-	135
TOTAL	2 400	-	8 741	-	3 066	12 975

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2019

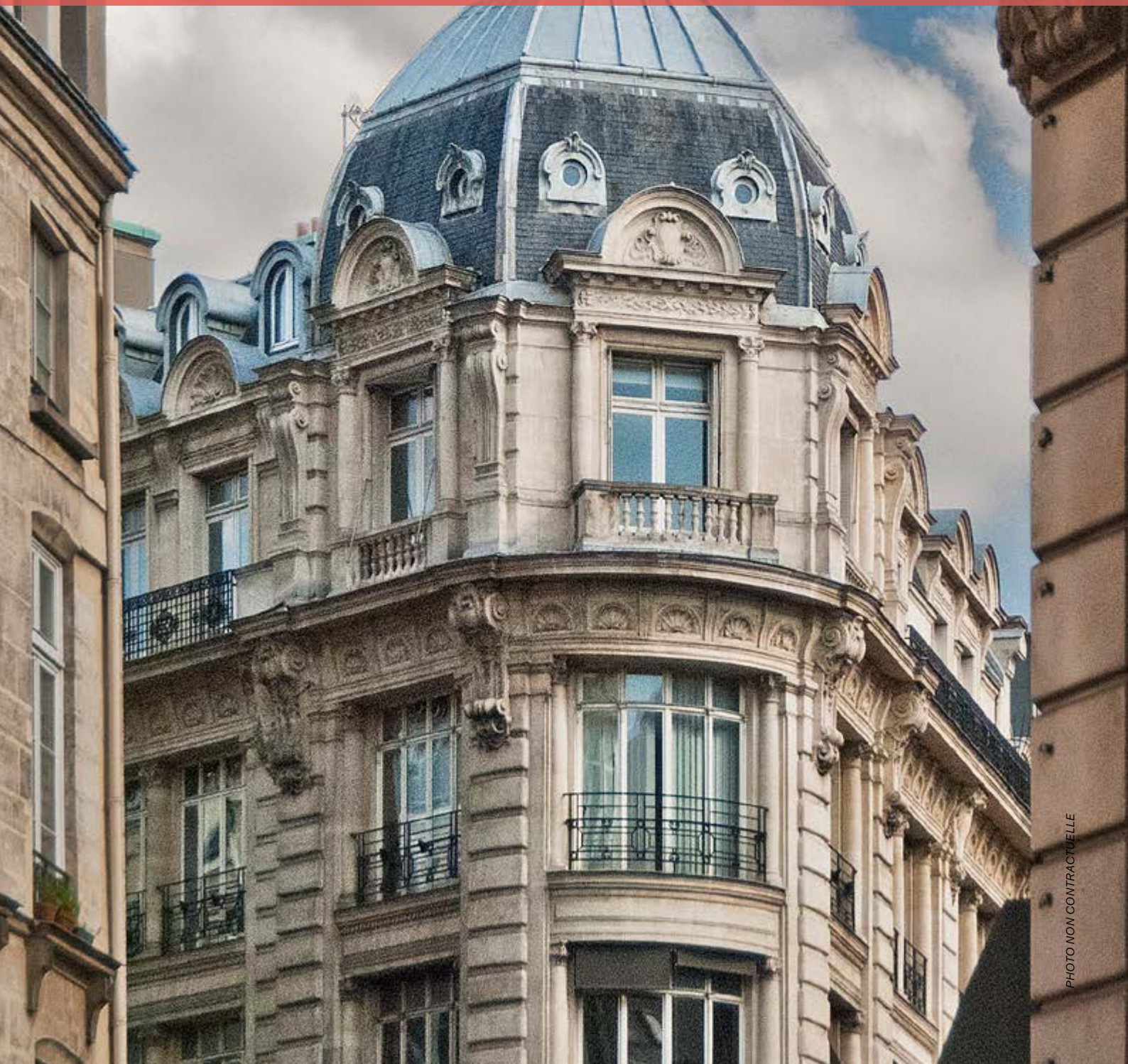


PHOTO NON CONTRACTUELLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier GRAND PARIS PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 25 mai 2020 sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

Le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe précise que 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 notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par 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 de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés. S'agissant des évènements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la Société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de gestion

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

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

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

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 Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société 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 – La Défense,

Le Commissaire aux comptes
MAZARS
Gilles Magnan

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2019

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier GRAND PARIS PIERRE,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS

A. DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

En application de l'article R.223-16 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Commission de gestion (statutaire) – Inter Gestion REIM

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

Cette commission se répartie comme suit :

- 7% TTC au titre de la gestion administrative couvant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI GRAND PARIS PIERRE ;
- 3,6% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 41 281 € TTC au titre de cette commission.

Honoraires de révision comptable - Inter Gestion Groupe

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

Cet avenant prévoit une rémunération forfaitaire annuelle de 4 080 € HT, soit une charge de 4 896 € TTC comptabilisée au titre de l'exercice 2019.

Honoraires d'assistance à maître d'ouvrage - Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage

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

Au titre de l'exercice 2019, aucun honoraire de cette nature n'a été comptabilisé par la SCPI GRAND PARIS PIERRE. Les honoraires réglés au titre de l'exercice 2019 s'élèvent à 2 532 €.

B. SANS EXÉCUTION AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Commission de souscription (statutaire) – Inter Gestion REIM

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

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

Au titre de l'exercice 2019, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Commission de gestion de trésorerie (statutaire) – Inter Gestion REIM

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

Au titre de l'exercice 2019, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Commission d'acquisition (statutaire) – Inter Gestion REIM

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

Au titre de l'exercice 2019, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Commission de cession de parts sociales (statutaire) – Inter Gestion REIM

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

- Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 500 € TTC. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année de l'indice INSEE du coût des services ;
- Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra la commission fixe prévue ci-dessus et :
  - 4% TTC du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la 5ème année de détention ;
  - 2% TTC du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la 5ème année de détention à la 10ème ;
  - 1% TTC du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au-delà de la 10ème année.

Au titre de l'exercice 2019, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Fait à Paris – La Défense,

Le Commissaire aux comptes
MAZARS
Gilles Magnan

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2020

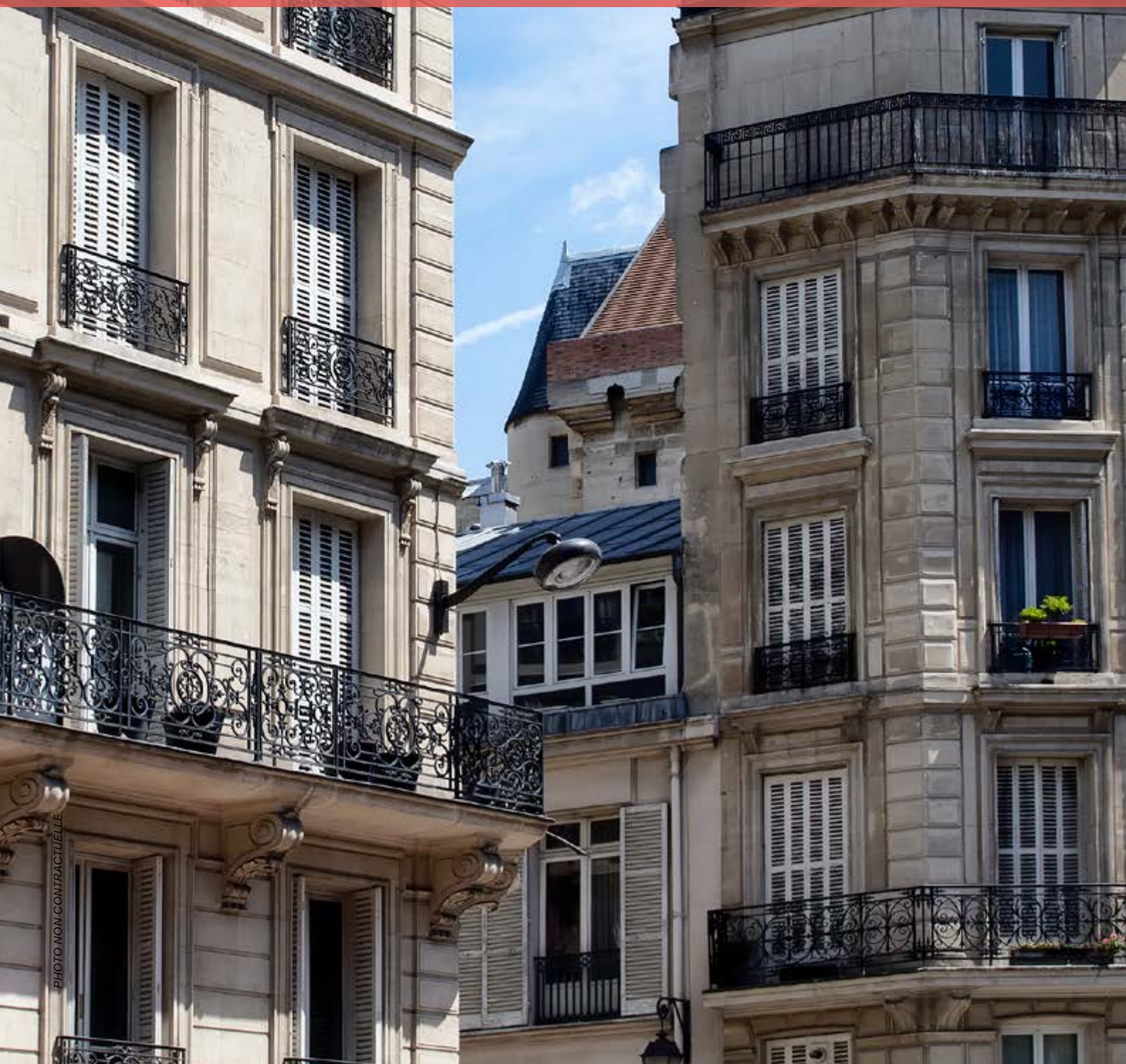


PHOTO NON CONTRACTUELLE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2019

AVERTISSEMENTS :

A la date de rédaction de ce rapport, le 11/05/2020, la Société de gestion n'a toujours pas communiqué à votre conseil de surveillance les comptes définitifs de Grand Paris Pierre. La version qui nous a été communiquée lors du conseil du 23/03/2020 comportait des erreurs dont, avec l'appui du Commissaire aux compte, nous avons demandé la modification. En effet, Inter Gestion REIM a facturé ses honoraires et comptabilisé ceux de Promogère et de l'agence immobilière assurant le suivi des locataires sans tenir compte des modifications statutaires ; il a été demandé de les limiter par applications des statuts en vigueur mais, compte tenu du procès intenté par Inter Gestion REIM à la SCPI. Par conséquent, il a été demandé de limiter ces facturations en application des statuts en vigueur et, compte tenu du procès intenté par Inter Gestion REIM à la SCPI, de passer en provision le complément. Cette modification, purement comptable, ne modifie donc pas le résultat de Grand Paris Pierre qui nous avait été présenté.

Depuis plus d'un mois et demi, nous avons demandé à plusieurs reprises sans succès d'avoir communication des comptes rectifiés. Toutefois, nous avons appris par le Commissaire aux comptes que la rectification avait bien été faite, et qu'il certifierait les comptes. Nous avons également demandé à avoir des informations sur certains postes de charge qui semblent élevés, sans succès non plus.

En vue de vous donner un avis sur l'approbation des conventions règlementées, nous avons demandé au Commissaire aux comptes d'avoir connaissance des informations que contiendrait son rapport spécial ; en fin de semaine, il nous a dit qu'Inter Gestion REIM ne lui avait pas encore communiqué les conventions règlementées ni les montants facturés au titre de ces conventions ; nous ne sommes donc pas en mesure de vous donner un avis sur le vote sur ce point.

Les conditions sanitaire perturbent les conditions de tenue des assemblée générale ; certaines sociétés de gestion, ne voulant pas priver les associés de ce contact annuel, ont repoussé leur tenue au mois de septembre ; d'autres ont prévu de les tenir à huis clos, en la présence de membres du conseil de surveillance permettant la constitution du bureau de l'assemblée ; Inter Gestion REIM a avisé votre conseil le 7 mai seulement avoir choisi de tenir les assemblées générales des SCPI qu'elle gère à huis clos, mais sans présence d'associés ni de membres du conseil de surveillance.

Il est dès lors nécessaire cette année non pas de donner pouvoir, mais de voter par correspondance. Nous vous indiquons en fin de ce rapport notre avis sur les votes à formuler.

Mesdames, Messieurs,

L'année 2019 s'est déroulée dans un contexte plus serein que par le passé entre la Société de gestion et votre conseil de surveillance, en dehors de la procédure judiciaire initiée par Inter Gestion REIM à l'encontre de notre SCPI. Sa Société de gestion voudrait que certaines dispositions votées en AG ne lui sont pas opposables : celles remettre les frais de gestion au niveau HT auxquels ils étaient lorsque nous avons souscrits, et à laisser à charge de la société gestion les frais de sous-traitance des missions qui lui incombent. Votre conseil suit le déroulé de ce litige, et espère bien que la justice tranchera en faveur de notre SCPI.

Notre assemblée générale du 20 juin 2019 a voté très largement dans le sens préconisé par votre conseil de surveillance : les résolutions d'AGO et d'AGE présentées par la Société de gestion et pour lesquelles nous vous avions recommandé de voter contre ont été repoussées avec des votes défavorables (entre 73 et 94 %) ; les résolutions soutenues par l'unanimité du conseil de surveillance contre l'avis de la Société de gestion ont été voté par une grande majorité (entre 75 à 79 %). Ces résultats ont confirmé le fort soutien des associés à votre conseil de surveillance, et nous tenons à vous en remercier.

L'assemblée générale de juin 2019 a donc en particulier :

- Maintenu le principe d'acomptes sur dividende, en remplacement d'un seul dividende annuel, payé après l'AG
- Nommé comme Commissaire aux comptes le cabinet Mazars
- Supprimé la possibilité de consultation des associés en dehors des AG (compte tenu de la pratique qu'en avait faite Inter Gestion en 2018)
- Modifié les missions du conseil de surveillance, en particulier pour lui redonner la possibilité de communiquer avec les associés en dehors de son rapport annuel, mission qui lui avait été retirée par une précédente modification des statuts à l'initiative d'Inter Gestion
- Maintenu à 9 le nombre des membres du conseil qui devait être réduit à 7 (sans modification du montant global des jetons de présence)
- Reconduit 8 des 9 membres du conseil de surveillance, Monsieur Patrick Wasse ayant été remplacé par Monsieur Guillaume Besançon.

Votre conseil tient à remercier Monsieur Wasse pour son action au sein du conseil depuis la fondation de la société, et tout particulièrement pendant la période où il en a assumé la présidence.

Force est toutefois de constater que les votes allant dans le sens contraire à celui préconisé par votre conseil proviennent en grande partie d'associés ayant renvoyé un pouvoir en blanc ; aussi, nous vous rappelons que les pouvoirs en blanc votent dans le sens préconisé par la Société de gestion, qui a parfois été contraire aux intérêts des associés.

Votre conseil s'est réuni à quatre reprises les 13/03/2019, 20/06/2019, 26/11/2019 et 23/03/2020 (cette dernière réunion s'étant tenue par visioconférence du fait du confinement imposé par la crise sanitaire du coronavirus) afin d'examiner les comptes de la

SCPI et suivre l'évolution de son activité, conformément au mandat que vous lui avez conféré.

Le Patrimoine de notre société

Pour la première fois cette année notre patrimoine a pu être intégralement mis en location.

Cette année de nouveau, les experts chargés de sa valorisation ont fort peu revu à la hausse leur estimation de l'année précédente : la valeur globale de nos immeubles ressort à 12 525 000 € contre 12 440 000 € l'an dernier soit + 0,68 %, sans lien avec les progressions de valeur publiées pour Paris et en région parisienne ; la progression constatée l'an dernier ayant été nulle, cette progression de 0,68 % est donc celle, cumulée, des deux années 2018 et 2019, après une année 2017 déjà décevante. La seule explication qui nous ait été donnée en conseil est que l'estimation se fait en bloc, comme si nous devions vendre les immeubles entiers et avec leur situation locative actuelle ; ce qui impliquerait une décote de l'ordre de 20 %. Cette explication ne nous a pas semblé convaincante : d'une part la situation et les méthodes d'expertise étaient identiques les années précédentes, d'autre part il ne semble pas établi que le seul marché ayant progressé est celui des ventes immobilières à l'unité.

Le seul point positif de cette explication est de nous laisser l'espoir que, lors de la dissolution de Grand Paris Pierre, la vente des appartements «à la découpe» nous permettra une meilleure valorisation de notre patrimoine.

Les valeurs représentatives de la SCPI

La valeur de réalisation de la SCPI s'établit à 12 787 K€ contre 13 094 K€ au 31/12/2018, en baisse de 2,3 % ; ramenée à une part, la valeur de réalisation ressort à 845,22 € contre 865,53 € l'an dernier.

Il ne faut pas s'étonner de cette baisse : elle provient essentiellement du fait qu'Inter Gestion n'avait pas procédé en 2018 à la distribution de dividende votée en AG, et que nous avons donc perçu en 2019 deux années de distribution de dividende ; de plus, la SCPI a procédé à une réduction de capital ayant également donné lieu à un paiement à notre profit.

Les résultats 2019

Le résultat de l'exercice ressort à 182 498 € soit 12,06 € par part contre 9,63 € l'an dernier.

Ceci provient pour l'essentiel de ce que notre patrimoine a été loué en quasi-totalité.

Nous vous avions dressé l'an dernier un long comparatif entre le niveau de charges supporté par notre SCPI, en comparaison avec 5 autres SCPI de caractéristiques identiques, gérées par d'autres sociétés de gestion, pour mettre en exergue que nous supportions des charges beaucoup plus élevées. Nous pouvions espérer que la montée en puissance de la location de notre patrimoine aurait une incidence favorable sur ce ratio ; il n'en est hélas rien. L'ensemble des charges que nous supportons est passée de 12,88 € à 17,35 € par part, et de 57 à 62 % de nos revenus.

Malgré la modification des statuts, les honoraires externes supportées pour la gestion des locataires et la révision comptable chargent le compte de résultat dans les conditions anciennes (honoraires et provisions pour risque), par prudence du fait du procès initié par Inter Gestion REIM contre notre SCPI.

Nous constatons également des charges importantes au niveau en particulier de l'entretien et des réparations (8,12 % des produits locatifs alors que notre patrimoine vient de faire l'objet de restructurations complètes) ; notre SCPI supporte également des honoraires divers pour un montant de l'ordre de 15 %, sur lesquels nous n'avons pu avoir les explications demandées.

Distribution de dividende

L'amélioration du résultat permet à Inter Gestion REIM de proposer la distribution d'un montant de 11 € par part, soit un complément de 5 € à l'acompte de 6 € qui nous a été distribué en fin d'année 2019.

Nous vous rappelons que les dividendes des deux exercices précédents s'élevaient chacun à 9 € (distribués tous deux en 2019).

Ceci nous permet la consolidation du report à nouveau.

Les conventions réglementées

Comme indiqué en avertissement à ce rapport, à la date de sa rédaction, le Commissaire aux comptes n'avait pas encore eu communication des éléments nécessaire à la rédaction de son rapport ; de ce fait, nous ne pouvons que vous conseiller de vous abstenir sur cette résolution.

Résolutions d'assemblée générale extraordinaire et avis sur les projets de résolutions

Les résolutions n° 8 à 18 visent à apporter diverses modifications à nos statuts, et peuvent toutes être approuvées.

Si elles sont nombreuses, ces modifications sont mineures en ne modifient en rien l'essentiel du pacte social ; il s'agit pour la plupart de mise à jour (nouveau nom d'Inter Gestion qui devient Inter Gestion REIM, modifications de la règlementation ou de références d'articles du code monétaire et financier).

Perspectives 2020

Dans le contexte de la crise, il est difficile au jour de la rédaction de ce rapport de faire des prévisions sur les perspectives de notre SCPI. Compte tenu de la nature de notre patrimoine et de nos locataires, nous devrions être moins touché dans nos revenus que les SCPI détenant de l'immobilier d'entreprise, et en particulier des commerces. La hausse des prix de l'immobilier d'habitation devrait par contre s'arrêter, et un cycle de baisse est possible ; espérons que notre patrimoine, qui avait peu profité de la hausse, ne sera pas trop chahuté.

Nous attirons de nouveau votre attention sur la demande de votre conseil, unanime, de ne pas renvoyer votre pouvoir pour notre prochaine assemblée générale «en blanc» ou «au Président», et ceci même si les résolutions présentées cette année par Inter Gestion ne nous semblent pas présenter de problème majeur.

Compte tenu des modalités de tenue de l'assemblée générale, nous vous demandons de voter par correspondance, en suivant les avis de votre conseil de surveillance, c'est-à-dire de voter «oui» à toutes les résolutions, à l'exception de :

- la résolution n° 2 : vote «NON» au quitus de la Société de gestion du fait de l'importance des charges supportées par notre société et compte tenu de son assignation de notre SCPI (cas unique à notre connaissance depuis la création des SCPI dans les années 1970) ; nous votons par contre favorablement sur les comptes pour la seule raison de permettre la distribution d'un dividende,
- résolution 3 : abstention du fait que les éléments prévus dans ce rapport n'ont pas été portés à la connaissance du conseil de surveillance

En tout état de cause, nous vous déconseillons de retourner un pouvoir en blanc, qui serait exercé en assemblée par Inter Gestion REIM.

Ce rapport a été rédigé et approuvé à l'unanimité par les membres du conseil de surveillance.

Chambéry, le 11 mai 2020

Le Président du conseil de surveillance,
Hubert Martinier
hubert.martinier@wanadoo.fr
15 boulevard de la Colonne
73000 CHAMBERY
Tél. : 06.30.93.58.07

Merci de vérifier l'adresse mail à laquelle vous voulez éventuellement être joint, ou la supprimer si vous ne voulez pas être contacté par les associés

Autres membres du conseil de surveillance qui peuvent être contactés :

Florent Amo
sci267rdmgmail.com

Guillaume Besançon
guillaumebesanconlejoueur@gmail.com

Serge Blanc (SCI AAAZ)
serge.blancbert@laposte.net

Jacques Clochard
j.clochard@altema.fr

Joseph Lehmann
joseph.lehmann@sfr.fr

Xavier Masson-Regnault
x.massonregnault@gmail.com

Georges Pupier
georges.pupier@icloud.com

Henri Tiessen (SCI le l'ASNEE)
henritiessen@gmail.com

PROJETS DE RÉSOLUTION

Assemblée générale 2020

Exercice clos le 31 décembre 2019



PHOTO NON CONTRACTUELLE

PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et du conseil de surveillance ; du bilan, du compte de résultat et des annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 entendu la lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et du conseil de surveillance, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice 2019 s'élevant à la somme de 182 109 € est affecté de la manière suivante :

Résultat de l'exercice au 31/12/2019	182 109 €
Report à nouveau antérieur	17 909 €
Résultat distribuable	200 018 €
Affectation	-
Distribution acomptes dividendes	90 774 €
Solde dividende (avril 2020)	75 645 €
Report à nouveau après affectation	33 599 €

Cinquième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2019 à :

EN €	TOTAL 2019	PAR PART
Valeur comptable	12 393 515	819,19
Valeur de réalisation	12 787 388	845,22
Valeur de reconstitution	15 533 770	1 026,75

Sixième résolution

Sur proposition de la Société de gestion, l'assemblée générale approuve le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2020 s'élèvera à 3 600 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du conseil. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

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.

Résolutions à caractère extraordinaire

Huitième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 1 des statuts, relative à une actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

L'article 1 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« FORME

La société, objet des présentes, est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants et **R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier**, et par tous les textes subséquents et les présents statuts. »

Neuvième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 9 des statuts, relative à la suppression de l'obligation pour les associés de restituer à la Société de gestion les certificats avant toute transcription de cession sur le registre des associés.

L'article 9 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés. À chaque associé qui en fait la demande il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas cessibles. »

Dixième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 10 des statuts, relative à la suppression de l'obligation pour les associés de restituer à la Société de gestion les certificats avant toute transcription de cession sur le registre des associés et à la mise en conformité de la procédure d'agrément du cessionnaire avec l'article L.214-97 du Code monétaire et financier.

L'article 10 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« CESSION DES PARTS SOCIALES

Agrément du cessionnaire

(…).

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai **de deux** mois à compter de la demande.

Refus d'agrément

(…).

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la Société de gestion.

Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Onzième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 15 des statuts, relative au changement de dénomination sociale de la Société de gestion.

L'article 15 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par un gérant, dénommé « la Société de gestion ». La société **Inter Gestion REIM**, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 €), dont le siège social est situé au 2 rue de la Paix, 75002 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 345 004 436 RCS PARIS est désignée comme Société de gestion statutaire de la société.

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 18 des statuts, relative à la suppression de l'indexation sur la variation de l'indice général INSEE du montant forfaitaire perçu par la Société de gestion à titre de frais de dossier dans le cadre où la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, ainsi qu'à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

L'article 18 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

(…).

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

(…).

Une commission de gestion, fixée à 10,60% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine répartie comme suit :

7% TTC au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société ;

3% HT, soit 3,60% TTC (**au taux de TVA en vigueur**) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

(…).

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

(…).

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

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Treizième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 21 des statuts, relative à la suppression de l'obligation légale de nommer un Commissaire aux comptes suppléant.

L'article 21 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi **un Commissaire aux comptes** qui exerce **sa mission** dans les conditions prévues par la loi.

Il certifie notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et **veille** au respect de l'égalité entre les associés.

Il est convoqué à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Son 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. **Il est** toujours **rééligible**.

Ses honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société. »

Quatorzième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 22 des statuts, relative à une actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article, le remplacement du terme « incapable » en application de la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 portant réforme de la protection juridique des majeurs et l'ajout de la convocation par voie électronique en harmonisation avec l'article 26 desdits statuts.

L'article 22 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les **mineurs et les majeurs protégés**.

Les assemblées sont qualifiées « d'ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et « d'extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-138 II du Code monétaire et financier.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

a. par le conseil de surveillance,

b. par le Commissaire aux comptes,

c. par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,

d. par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi, **par voie électronique pour ceux l'ayant accepté**. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

(…).

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quinzième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 23 des statuts dans le cadre de son harmonisation avec l'article 21 des statuts dans sa version modifiée précitée consécutive à la suppression de l'obligation légale de nommer un Commissaire aux comptes suppléant.

L'article 23 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui **du Commissaire aux comptes**.

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

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

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial **du Commissaire aux comptes**. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Seizième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 26 des statuts dans le cadre de son harmonisation avec l'article 21 des statuts dans sa version modifiée précitée consécutive à la suppression de l'obligation légale de nommer un Commissaire aux comptes suppléant.

L'article 26 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« COMMUNICATION DE DOCUMENTS

(…)

La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment, les rapports de la Société de gestion, du conseil de surveillance, **du Commissaire aux comptes**, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 28 des statuts, relative à une actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

L'article 28 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

(…).

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux S.C.P.I., et les textes modificatifs éventuels.

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-huitième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 29 des statuts, relative à une actualisation de l'article des statuts référencé au sein même dudit article.

L'article 29 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

(…).

Les pertes éventuelles sont supportées par les associes, proportionnellement au nombre de part possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article **13** des statuts.

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-neuvième résolution

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

GLOSSAIRE

AGRÉMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE 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 SUR VALEUR DE MARCHÉ

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI

SCPI de rendement à capital variable : Elle correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs au bilan.
SCPI fiscale à capital variable ou fixe : Elle est calculée en appliquant à la valeur de réalisation au 31 décembre de l'année écoulée le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI et la valeur vénale totale de l'ensemble des actifs de cette dernière.
Toutefois, en l'absence de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

INTER GESTION REIM
2, Rue de la Paix • 75002 PARIS
Tél : 01 43 12 52 52
Fax : 01 43 12 52 53
www.inter-gestion.com

Société Anonyme au capital de 240 000 €
N° SIREN RCS PARIS 345 004 436
N° SIRET 345 004 436 00050 • Code APE 6420Z
Société de gestion de portefeuille
Agrement AMF N°SGP 12000008 du 29 Février 2012

Inter Gestion
REIM