RAPPORT ANNUEL 2020

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 2020**

22 **Annexes financières**

28 **Rapport du Commissaire aux comptes**

33 **Rapport du conseil de surveillance**

36 **Projets de résolutions**

38 **Glossaire**

PRÉSENTATION

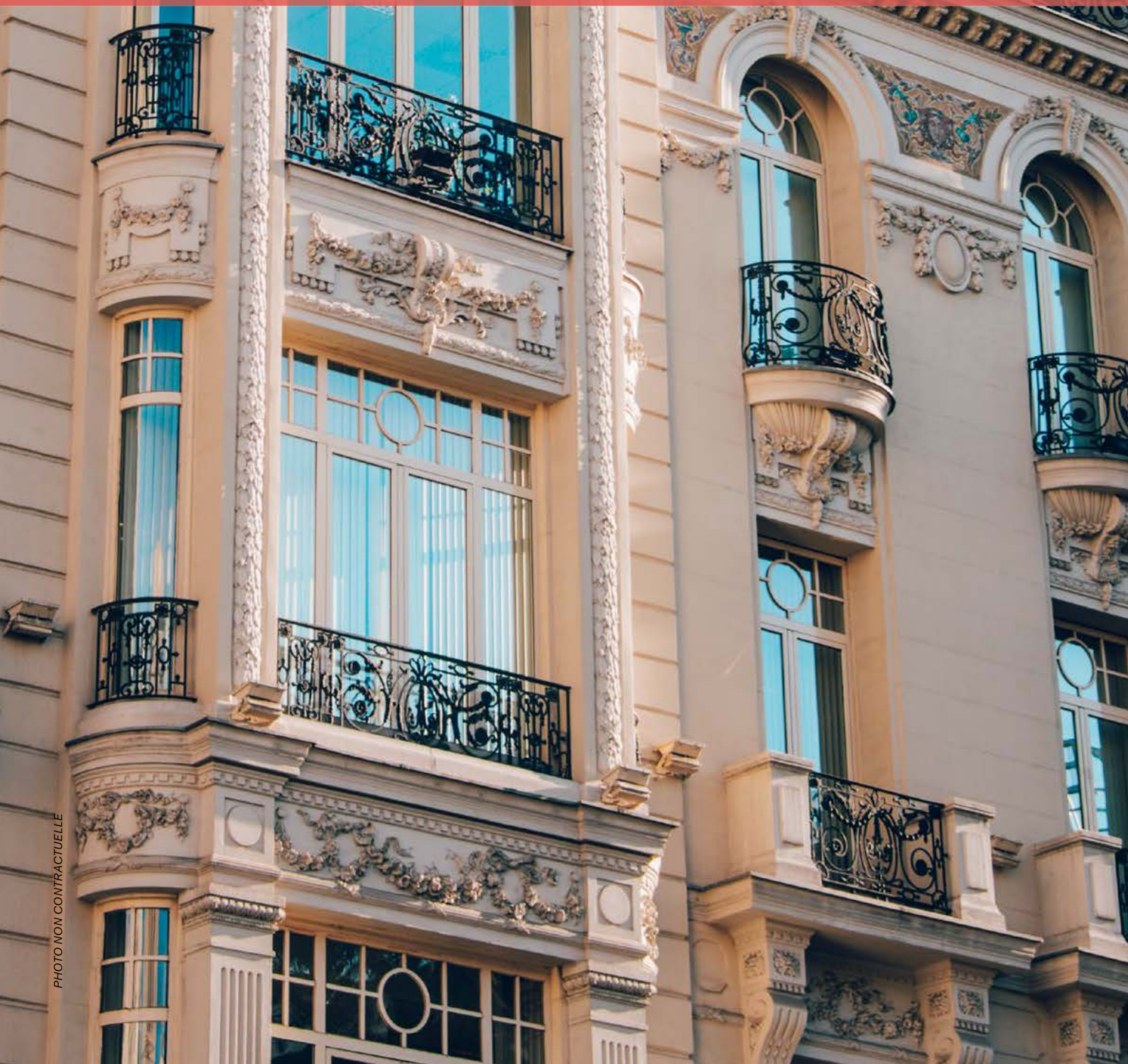


PHOTO NON CONTRACTUELLE



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 8 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° GP 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,

Voilà plus d'un an que le monde est entré dans une crise sanitaire qui remet en cause des situations que l'on pensait acquises et rebat les cartes de nombreux secteurs d'activité.

Aurait-on un seul instant imaginé un effondrement des déplacements mondiaux qui entraînerait une division par 4 du trafic aérien ? Puis par effet de dominos, une mise à l'arrêt drastique de l'hôtellerie internationale ? Ces deux très importants secteurs marchands n'entrevoient pas de reprise « normale » de leurs activités avant 2024 ou 2025.

La crise sanitaire a mis en lumière le fait que l'immobilier est plus que jamais un actif sans lequel aucune activité humaine ne peut s'exercer, le lieu indispensable à la protection et au bien-être des individus. L'immobilier est une valeur d'usage avant d'être une valeur d'échange.

Une valeur d'usage qui a naturellement un prix, le prix du marché que nous connaissons tous et qui augmente ou baisse selon le déséquilibre entre l'offre et la demande, la rareté ou l'abondance de l'une ou l'autre.

Un marché du logement qui a montré une belle résistance avec un volume de transactions dans l'ancien, proche du record de l'année précédente et des prix affichant des augmentations supérieures à celles de 2019. Le marché de la construction neuve, lui, n'a pas davantage connu de pause des prix, bénéficiant en 2020 d'un soutien massif grâce à l'acquisition de plus de 50 000 logements par la CDC et In'li.

Encore faut-il préciser que ces phénomènes plutôt contradictoires en période de crise économique concernent les villes où la demande de logements est tendue et l'offre forcement insuffisante. Dans d'autres territoires en revanche, la faiblesse de la demande affecte durablement le niveau de prix des transactions immobilières.

Inter Gestion REIM



SCPI
DÉFICIT
FONCIER
par Inter Gestion

GRAND PARIS PIERRE

CHIFFRES CLÉS

323

associés de la SCPI
au 31 décembre 2020.

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.

863 €

La valeur de réalisation de la société
pour une part (863,61 €).

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 2020, 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)
2016	12 859 650	15 039 000	15 129	323	-	1 000
2017	12 859 650	15 039 000	15 129	323	-	1 000
2018	12 859 650	15 039 000	15 129	323	-	1 000
2019	12 859 650	15 039 000	15 129	323	-	1 000
2020	12 495 556	15 039 000	15 129	326	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 EURO)
2016	NÉANT	-	-	-	-
2017	NÉANT	-	-	-	-
2018	NÉANT	-	-	-	-
2019	NÉANT	-	-	-	-
2020	NÉANT	-	12	1	-

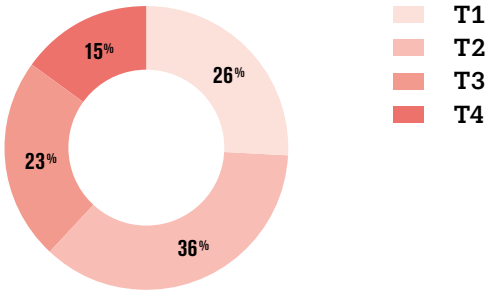
PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

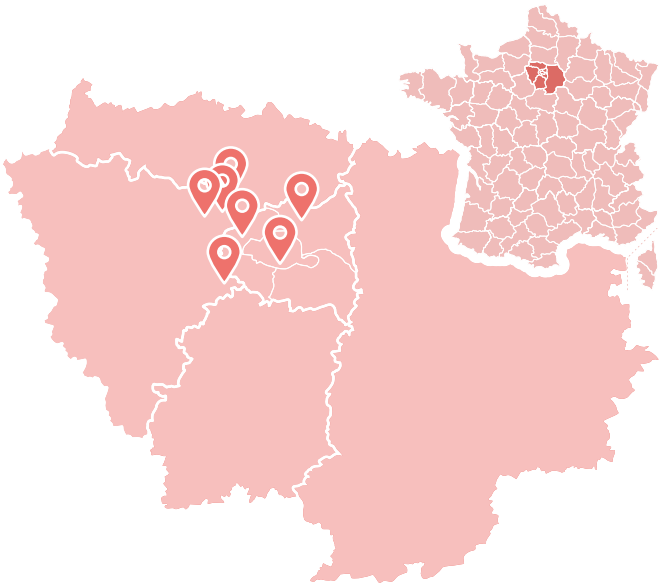
LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2020

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

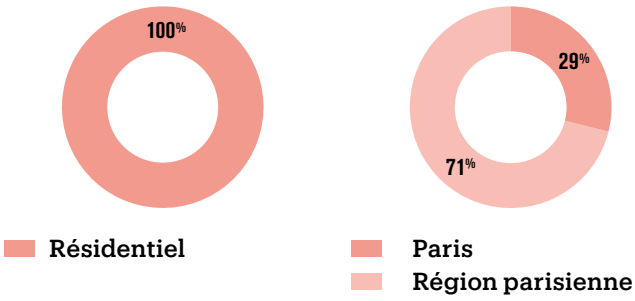
Répartition du patrimoine par typologie de logements



Répartition géographique du patrimoine



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



Avancement des travaux

SITUATION DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2020

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 2020 s'élèvent à 365 793 € contre 392 298 € en 2019. Cette évolution s'explique par l'augmentation de la vacance locative sur le patrimoine, notamment sur l'actif de Nanterre ou résidaient de nombreux étudiants partis depuis la crise sanitaire.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI devra donc reverser la somme de 23 666 €* à l'administrateur de biens au titre de l'exercice 2020 répartie comme suit :

- 19 839 € au titre des honoraires administratifs
- 3 827 € 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.

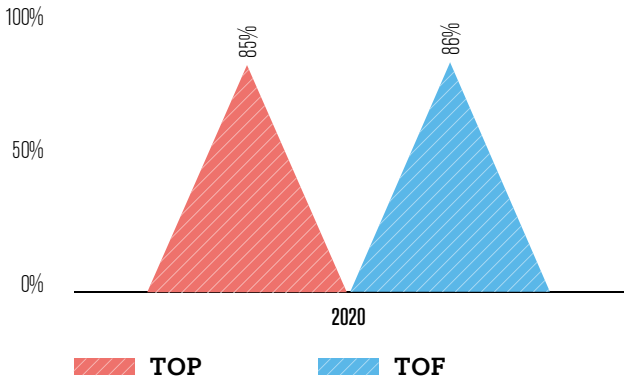
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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 2020



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL

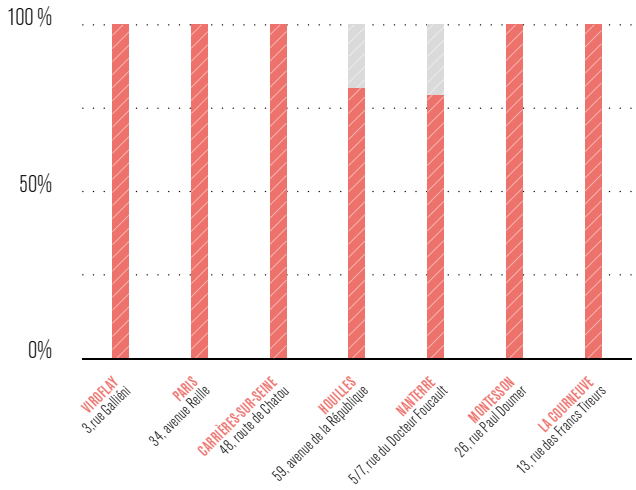


Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

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 2020



Surface louée 31/12/2020

Surface vacante 31/12/2020

Contentieux en cours

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.

Une nouvelle réunion d'expertise a eu lieu le 2 mars 2020 et l'Expert a demandé au TJ de NANTERRE le rendu d'une nouvelle ordonnance de prorogation de délai de sa mission afin de se pencher sur l'aspect travaux de cette dernière, en sus de l'aspect des différences de surfaces.

Le 16 juin 2020, le TJ de NANTERRE a rendu une ordonnance de prorogation du délai de la mission de l'Expert qui a jusqu'au 30 décembre 2020 pour déposer son rapport au greffe.

Au 31 décembre 2020, les opérations d'expertise sont toujours en cours et le rapport d'expertise n'a toujours pas été rendu.

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 de la SCPI.

À l'issue de celle-ci, l'affaire a été renvoyée au 18 mars 2020, les conclusions de la Société de gestion (SGP) devant être notifiées au plus tard le 16 mars 2020.

Compte tenu du contexte sanitaire, cette audience virtuelle de mise en état a été annulée.

Un renvoi à l'audience de mise en état du 2 septembre 2020 a été prononcé par le Juge de la mise en état pour permettre à la SCPI de répondre aux conclusions notifiées par le Conseil de la SGP.

Lors de cette audience, le Conseil de la SCPI n'a pas notifié de nouvelles conclusions.

Cette affaire a donc été renvoyée à l'audience de mise en état du 14 octobre 2020 pour notification des conclusions de la SCPI sur injonction. À cette même date, une ordonnance de clôture a été rendue, ce qui signifie que les parties ne peuvent désormais plus notifier ni pièces ni conclusions.

Cette affaire sera plaidée lors de l'audience du 19 mai 2021.

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 31/12/2020 est de : 24 240 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à 199 044 €, soit 13,16 € par part et l'exercice 2020 fait apparaître un bénéfice comptable de 154 357 €.

Affectation du résultat

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

Résultat de l'exercice au 31/12/2020	152 236 €
Report à nouveau antérieur	33 599 €
Résultat distribuable	185 835 €
Affectation	-
Distribution acomptes dividendes	102 587 €
Solde dividende (Janvier 2021)	49 926 €
Report à nouveau après affectation	33 322 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2020, 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 12 700 000 € 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 12 700 000 €.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

Lorsque les immeubles sont en cours de rénovation, l'Expert immobilier considère l'immeuble en pleine propriété, à usage d'habitation, en son état futur, et ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'appréciée.

NB : L'article R.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 31/12/19	EXPERTISE HD AU 31/12/20
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	1 900 000
PARIS 14	34, avenue Reille	324	1 920 000	1 310 720	3 230 720	3 710 000	3 780 000
HOUILLES	59, avenue de la République	198	435 000	488 762	923 762	1 000 000	1 095 000
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	450 000	450 000
TOTAL		2 044	5 540 184	6 591 712	12 165 514	12 525 000	12 700 000

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 EURO	TOTAL 2020	PAR PART
Valeur comptable	12 394 461	819,25
Valeur de réalisation	13 065 575	863,61
Valeur de reconstitution	15 871 705	1 049,09

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	**15 129**	-	**15 129**	-	**15 129**	-	**15 129**	-	**42 368**	-
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	3,98	0,00%	22,07	100%	22,52	97%	27,69	91%	26,00	94%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,10%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Produits divers	17,13	81,12%	-0,02	0%	0,75	3%	2,85	9%	1,72	6%
TOTAL REVENUS	**21,12**	**100,00%**	**22,06**	**100%**	**23,26**	**100%**	**30,54**	**100%**	**27,72**	**100%**
CHARGES (1)										
Charges immobilières	0,95	0,00%	5,45	25%	6,93	30%	10,72	35%	8,36	30%
Autres frais de gestion	27,21	128,85%	7,03	32%	5,96	27%	6,16	27%	7,66	27%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	**28,16**	**128,85%**	**12,48**	**57%**	**12,88**	**57%**	**16,87**	**62%**	**16,02**	**57%**
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**	-	-
TOTAL CHARGES	28,16	128,85%	12,48	57%	12,88	57%	16,87	62%	16,02	57%
RESULTAT COURANT	**-7,05**	-	**9,58**	-	**10,38**	-	**13,66**	-	**11,70**	-
Variation report à nouveau	-6,23	-	-7,05	-	9,58	-	1,18	-	2,22	-
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%		-
2020	1 000	864	2,45%	3,00%	1,01%	1,17%

(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 : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

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

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

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

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

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

La valeur IFI 2021 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 2020 à 37 938 € au titre de l'administration de la société.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2020 par la société Inter Gestion GROUPE s'élèvent à 4 896 € TTC.

Le montant cumulé des honoraires réglés à Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE au 31/12/2020 s'élève à 394 477 €.

Les honoraires réglés à Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE au titre de l'exercice 2020 s'élève à 2 515 €.

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 19 salariés, s'est élevé à la somme de 706 496 € sur l'exercice 2020, ce montant est uniquement composé d'une rémunération fixe.

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

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2020 s'élève à 3 600 €. Durant l'année 2020, aucuns frais a été remboursés aux membres du conseil de surveillance, les conseils se sont tenu en viso conférence.

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 2021.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020



PHOTO NON CONTRACTUELLE

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	12 053 125	12 700 000	12 051 775	12 445 647
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	-24 240	-	-12 975	-12 975
Autres provisions pour riques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIER)	**12 028 885**	**12 700 000**	**12 038 800**	**12 432 672**
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	54 883	54 883	42 879	42 879
Autres créances	144 753	144 753	39 777	39 777
Provisions pour dépréciation des créances	-18 781	-18 781	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	403 380	403 380	476 105	476 105
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	**584 235**	**584 235**	**558 762**	**558 762**
Provisions générales pour risques et charges	-60 644	-60 644	-35 910	-35 910
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-429	-429	-126	-126
Dettes d'exploitation	-126 411	-126 411	-133 226	-133 226
Dettes diverses	-31 145	-31 145	-34 785	-34 785
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	**-218 629**	**-218 629**	**-204 046**	**-204 046**
Comptes de régularisation actif & passif	**-**	**-**	**-**	**-**
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	-	0	-	0
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	**0**	**0**	**0**	**0**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**12 394 461**	**-**	**12 393 515**	**-**
VALEURS ESTIMEES DU PATRIMOINE	**-**	**13 065 606**	**-**	**12 787 388**

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	11 594 395	-	-	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	-2 178 829	-	-	-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	**17 909**	**15 690**	-	**33 599**
Résultat de l'exerice	-	-	**152 236**	**152 236**
Résultat de l'exercice 2020	-	-	-151 290	-151 290
Acompte sur distribution 2020	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2019	182 109	-181 109	-	-
Acompte sur distribution 2019	-166 419	166 419	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	12 393 515	0	946	12 394 461

Compte de Résultat

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Loyers	365 793	-	392 298	-
Charges facturées	27 559	-	23 575	-
Produits annexes	-		3 066	-
TOTAL I : produits immobiliers	-	**393 352**	-	**418 939**
CHARGES IMMOBILIÈRES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	18 477	-	23 046	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	13 818	-	33 751	-
Dotations aux Provisions pour Gros Entretien	11 265	-	8 741	-
Autres charges immobilières	82 920	-	96 629	-
TOTAL II : charges immobilières	-	**126 480**	-	**162 167**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II	-	266 872	-	256 772
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	26 011	-	43 075	-
Autres produits	-	-	10	-
TOTAL I : produits d'exploitation	-	**26 011**	-	**43 085**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Commission de la Société de gestion	37 938	-	41 281	-
Charges d'expoitation de la société	45 343	-	32 636	-
Diverses charges d'exploitation	-	-	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	18 781	-	400	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Autres charges	13 851	-	18 807	-
TOTAL II : charges d'exploitation	-	**115 913**	-	**93 124**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II	-	-89 902	-	-50 039
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	-	24 624	-
TOTAL II : charges exceptionnelles	-	**24 624**	-	**24 624**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	-	-24 624	-	-24 624
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-	152 346	-	182 109

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 31/12/2020 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 : NÉANT
- À la méthode du coût historique : NÉANT

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs : 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 31/12/2020 est de : 24 240 €.

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 2020 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 2020 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 12 700 000 €.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Ammodiation	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	12 053 125	12 700 000	12 051 775	12 360 647
Locaux commerciaux	-	-	-	-
TOTAL	**12 053 125**	**12 700 000**	**12 051 775**	**12 360 647**
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	12 053 125	12 700 000	12 051 775	12 360 647

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2020
ANNÉES	ADRESSE	VILLE	VALEUR D'ACHAT AU 31/12/20	ACQUISITIONS 2020	TOTAL AU 31/12/2020	TRAVAUX AU 31/12/2020	DÉPENSES 2020	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/2020	
A. Immeubles restaurés									
2013	5 et 7, rue du Docteur Foucault	NANTERRE	1 050 000	-	1 050 000	1 880 379	-	1 880 379	2 930 379
2014	3, rue du Général Galliéni	VIROFLAY	892 000	-	892 000	880 318	-	880 318	1 772 318
2015	59, avenue de la République	HOUILLES	435 000	-	435 000	488 762	-	488 762	923 762
2015	34, avenue Reille (+ parkings)	PARIS XIV	1 920 000	-	1 920 000	1 310 720	-	1 310 720	3 230 720
2015	48, route de Chatou	CARRIÈRES-SUR-SEINE	210 000	-	210 000	210 000	-	210 000	420 000
2015	24, avenue Paul Doumer	MONTESSON	140 000	-	140 000	150 000	-	150 000	290 000
2015	13, rue des Francs Tireurs	LA COURNEUVE	893 184	-	893 184	1 591 412	1 351	1 592 763	2 485 947
TOTAL I			**5 540 184**	**0**	**5 540 184**	**6 511 591**	**1 351**	**6 512 942**	**12 053 125**
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	1 351	6 512 942	12 053 125

Bilan actif

	EXERCICE 2020			EXERCICE 2019
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ				
Frais de constitution	1 445	1 445	-	-
Immobilisations locative et autres	12 053 125	-	12 053 125	12 051 775
Immeubles en cours de réhabilitation	-	-	-	-
Travaux en cours	-	-	-	-
immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL I	**12 054 570**	**1 445**	**12 053 125**	**12 051 775**
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	**-**	**-**	**-**	**-**
Locataires	54 883	18 781	36 102	42 879
Débiteurs divers	83 910	-	83 910	3 668
Produits à recevoir	60 844	-	60 844	36 110
Disponibilités	**-**	**-**	**-**	**-**
Banque	403 380	-	403 380	476 105
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
TOTAL II	**603 016**	**18 781**	**584 235**	**558 762**
Comptes de régularisation	**-**	**-**	**-**	**-**
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL	12 657 586	20 226	12 637 360	12 610 537

Bilan passif

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019
	BRUT	NET	NET
CAPITAUX PROPRES			
Capital	**-**	**-**	**12 359 395**
Capital souscrit	12 359 395	-	-
Primes d'émission	**-**	**-**	**521**
Prime d'émission	521	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-	-	-
Report à nouveau	**33 599**	**-**	**17 909**
Résultat de l'exercice	**152 236**	**-**	**182 109**
Résultat de l'exercice (Acompte)	-151 290	-	-166 419
TOTAL I	**-**	**12 394 461**	**12 393 516**
PROVISION POUR CHARGES			
Provisions pour risques	60 644	-	35 910
Provisions pour gros Entretien	24 240	-	12 975
TOTAL II	**-**	**84 884**	**48 885**
DETTES			
Dettes financières	**429**	**-**	**126**
Dépôts et cautionnements reçus	31 145	-	34 785
Dettes d'exploitation	**-**	**-**	**-**
Fournisseurs	55 333	-	43 148
Dettes diverses	**-**	**-**	**-**
Dettes fiscales	-	-	-
Autres dettes	71 108	-	90 078
TOTAL III	**-**	**158 015**	**168 136**
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Produits constates d'avance	**-**	**-**	**-**
TOTAL IV	**-**	**-**	**-**
TOTAL GENERAL	-	12 637 360	12 610 536

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	-	-	-	-
Autres postes d'immobilisations incorporelles	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**-**	**-**	**-**	**-**
Provisions pour litiges	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	12 975	11 265	-	24 240
Autres provisions pour risques et charges	35 910	24 734	-	60 644
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**48 885**	**35 999**	**-**	**84 884**
Prov- pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Prov- pour dépréciation sur comptes clients	-	18 781	-	18 781
Autres provisions pour dépréciations	-	-	-	-
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATIONS	**-**	**0**	**-**	**18 781**

Informations sur les délais de paiement

SCPI Grand Paris Pierre au 31/12/2020

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présenterons dans les tableaux suivants la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2020, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients, par date d'échéance de la SCPI.

	0 JOUR	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1JOUR ET PLUS)
(A) Tranche de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures concernées (TTC)	-	24 293	-	-	30 590	54 883
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	-	6,18%	-	-	7,78%	13,95%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (TTC)	-	-	-	-	-	-
(C) Délais de paiement de référence utilisé (contractuel ou légal-article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	-	-	-	-	-	-

	0 JOUR	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1JOUR ET PLUS)
(A) Tranche de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures concernées (TTC)	-	50 437	-	-	4 896	55 333
Pourcentage montant total des achats de l'exercice (TTC)	-	20,81%	-	-	2,02%	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (TTC)	-	-	-	-	-	-
(C) Délais de paiement de référence utilisé (contractuel ou légal-article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	-	-	-	-	-	-

Emploi des fonds en euro TTC

	TOTAL AU 01/01/2020	DURANT L'ANNÉE 2020	TOTAL AU 31/12/2020
Fonds collectés	**14 539 743**	**0**	**14 539 743**
+ Cessions d'immeubles	0	0	0
+ Divers (subventions ANAH)	0	-	0
- Commission de souscription	-2 178 829	521	-2 178 308
- Achat d'immeubles	-12 051 776	-	-12 051 776
- Frais d'acquisition (non récup.)	-	-	-
- Divers : travaux	17 909	15 690	33 599
= Sommes restant à investir	**327 047**	**16 211**	**343 258**

Tableau de financement de l'exercice

	EXERCICE N 31/12/2020	EXERCICE N-1 31/12/2019	ECART N / N-1
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	12 479 344	12 442 400	36 944
Actif immobilisé	12 053 125	12 051 775	1 350
Fonds de roulement	**426 219**	**390 625**	**35 594**
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	36 102	42 879	-6 777
Autres créances	144 753	39 777	104 976
Besoin d'exploitation	180 855	82 657	98 198
Fournisseurs	55 333	43 148	12 185
Autres dettes	102 682	124 989	-22 307
Ressources d'exploitation	158 015	168 136	-10 121
Besoins en fonds de roulement	**22 840**	**-**	**108 319**
Excédents en fonds de roulement	**-**	**85 480**	**-**
SYNTHÈSE			
Fonds de roulement	426 219	390 625	35 594
Excédents en fonds de roulement	-	85 480	-
Besoins en fonds de roulement	22 840	-	108 319
Trésorerie immédiate	**403 379**	**476 105**	**-72 726**

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	12 745	-	-	-	-	12 745
Dépenses prévisionnelles sur N+1	-820	-	10 315	-	-	9 495
Dépenses prévisionnelles sur N+2	565	-	1 195	-	-	1 760
Dépenses prévisionnelles sur N+3	350	-	-230	-	-	120
Dépenses prévisionnelles sur N+4	135	-	-55	-	-	80
Dépenses prévisionnelles sur N+5		-	40	-	-	40
TOTAL	12 975	-	11 265	-	0	24 240

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2020

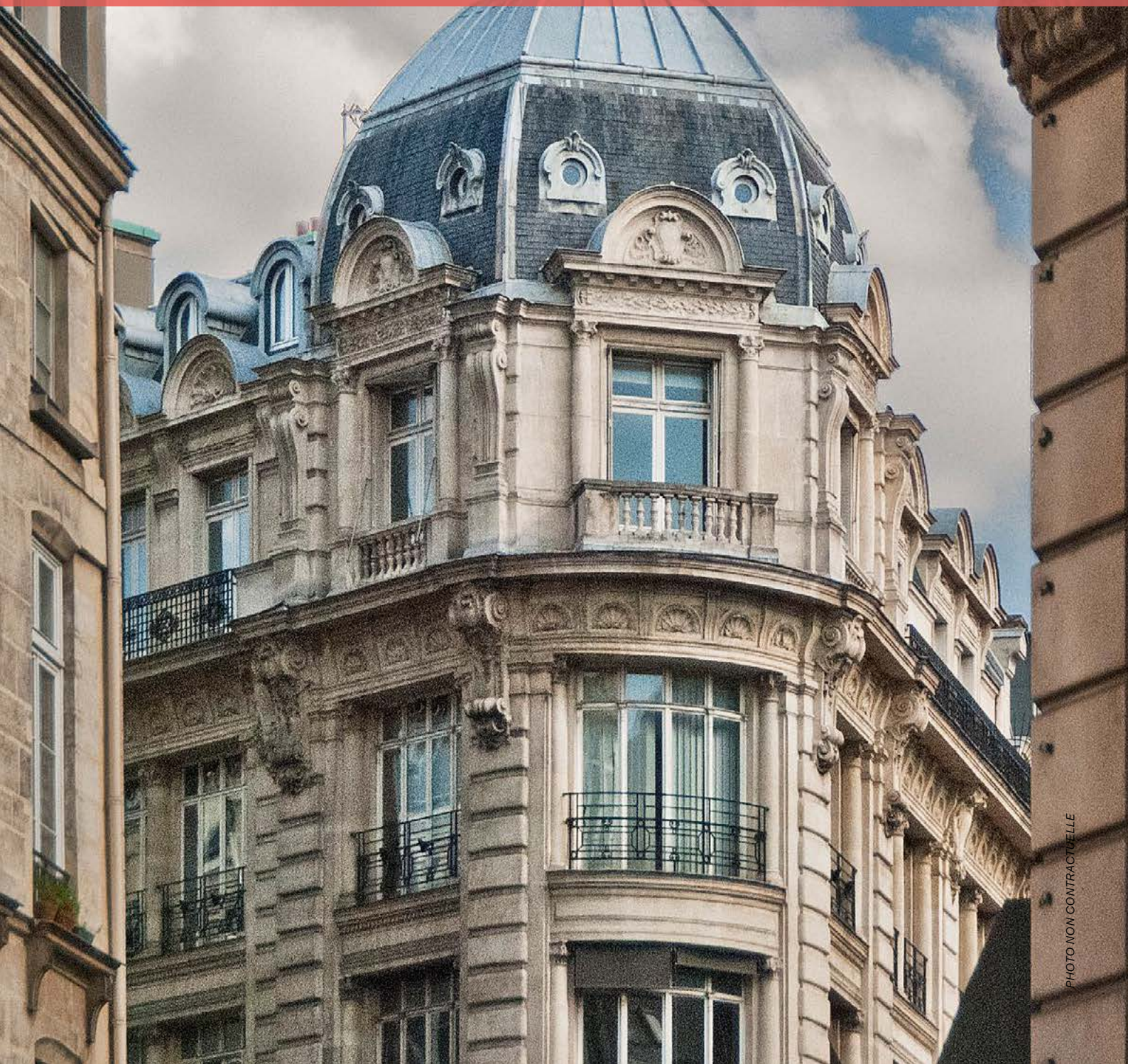


PHOTO NON CONTRACTUELLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Grand Paris Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaires aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passif correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'Expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont 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.

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

Responsabilités de la Société de gestion

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société 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
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 2020

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

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale, s'est poursuivie 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 2020, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI Grand Paris Pierre.

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 2020, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 40 433 € TTC au titre de cette commission.

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 2020, 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 2020, 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 2020, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI Grand Paris Pierre.

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 2020.

Honoraires d'assistance à maîtrise 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 clos le 31 décembre 2020, 2 511 € d'honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage ont été comptabilisés et réglés par la SCPI Grand Paris Pierre.

Fait à Paris – La Défense,

Le Commissaire aux comptes
Gilles Magnan

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2021

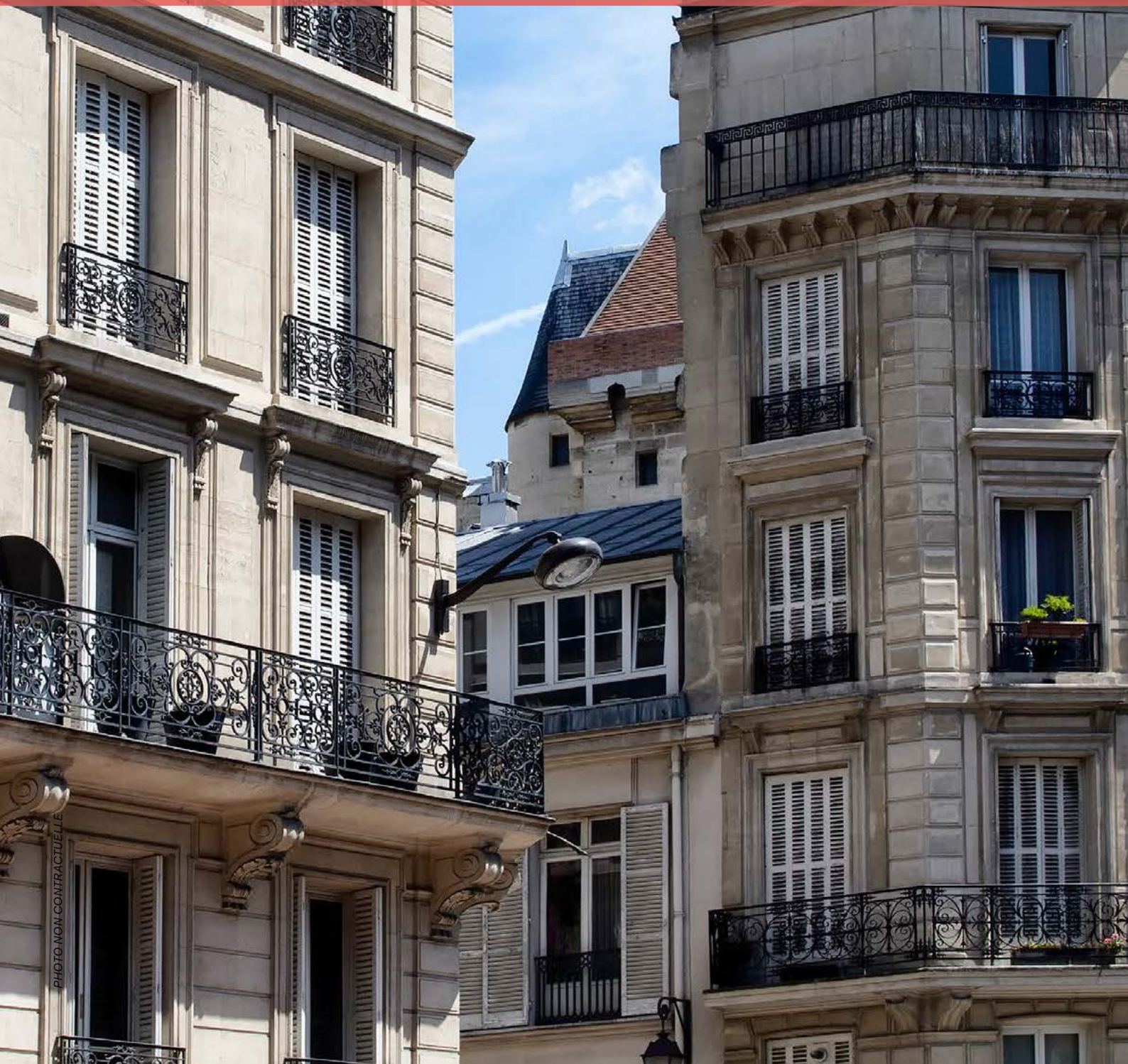


PHOTO NON CONTRACTUELLE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2020

Mesdames, Messieurs,

L'année 2020 a connu une crise sanitaire sans précédent, qui s'est traduite par une baisse du produit intérieur brut de la France de 8%, niveau inconnu depuis la seconde guerre mondiale.

Les mesures gouvernementales par application du principe «quoi qu'il en coûte» ont toutefois permis de limiter l'impact de cette crise sur le pouvoir d'achat des consommateurs, et ont limité en conséquence les impacts sur les revenus de notre SCPI. Nous vous exposerons plus loin qu'elles ont néanmoins pesé fortement sur notre résultat.

La crise sanitaire a également perturbé la vie sociale de notre SCPI : notre assemblée générale n'a pu se tenir physiquement ; les décisions ont été prises par consultation écrite des associés les 30 juin pour les résolutions à caractère ordinaire, et le 28 juillet pour celles à caractère extraordinaire.

Ces résolutions ont toutes été votées dans le sens préconisé par votre conseil de surveillance : celles proposées par la Société de gestion ont été votées, à l'exclusion du quitus à Inter Gestion REIM (refusé compte tenu du procès qu'elle a engagé contre notre SCPI) et des rapports des Commissaires aux comptes (sur lesquelles votre conseil n'avait pu donner de conseil de vote positif uniquement pour ne pas en avoir eu connaissance).

La crise sanitaire a également empêché toute réunion du conseil de surveillance «en présentiel» ; nous nous sommes réunis en visioconférence les 23/03/2020, 26/11/2020 et 18/03/2021.

Le Patrimoine de notre Société

La valeur d'expertise globale de nos immeubles est en hausse de 1,4% et ressort à 12 700 000 € contre 12 525 000 € en 2019. Elle n'est imputable qu'à 3 de nos 7 immeubles et particulièrement celui de Houilles, les expertises des autres étant sans modification.

Cette progression moyenne est en phase avec le marché, mais ne nous permet pas de rattraper le retard pris au cours des deux dernières années, et les plus-values globales de 4,4% sur le prix de revient d'immeubles acquis depuis 5 années à Paris et en région parisienne.

Les valeurs représentatives de la SCPI

La progression des expertises et une distribution d'acompte sur dividende très proche du résultat se traduisent par une augmentation de la valeur de réalisation de 2,2%, pour un montant total de 13 066 K€, et de 863,61 € par part.

Les résultats 2020 et le dividende

Le résultat de l'exercice ressort à 154 357 € soit 10,20 € par part contre 182 109 € l'an dernier (12,04 € par part).

Cette baisse du résultat trouve sa cause dans les éléments suivants :

- Une baisse de 6,8% des loyers facturés liée à la chute à 86% du taux d'occupation financier de notre patrimoine, alors même qu'il n'était déjà que de 90% l'an dernier ; la Société de gestion explique ceci par le fait que, à Nanterre en particulier, nos locataires étudiants ont résilié leurs baux du fait de la crise sanitaire.
- Une baisse des frais supportés par notre SCPI qui contrebalance heureusement la baisse de nos produits.
- Des provisions importantes pour créances douteuses, qui représentent 4,7% des loyers de l'année, ce qui nous semble très important ; ce chiffre traduit sans doute une aggravation de l'insolvabilité de nos locataires sans doute liée au passé, mais également un rattrapage d'omissions antérieures : sur les 18 781 € provisionnés, 11 027 € correspondent à des impayés remontant à plus d'un an.

Ce résultat inclut toujours, à hauteur de 24 734 € des frais d'agence immobilière et de tenue de comptabilité qui ne sont plus conformes aux statuts, mais dont nous devons provisionner le montant dans l'attente de l'issue du procès qu'Inter Gestion REIM a engagé à notre encontre. Sans ce litige, notre résultat aurait donc été supérieur de 16% !

La Société de gestion a procédé à la distribution de 4 acomptes trimestriels sur le résultat, pour des montants successifs de 2,00 €, 1,80 €, 3,00 € et enfin 3,20 € début 2021, soit un total de 10,00 €, contre 11 € l'an dernier ; cette distribution correspond à l'intégralité du résultat de l'année.

Résolutions d'assemblée générale ordinaire

Nous vous conseillons de voter contre le quitus à la Société de gestion, en raison comme l'an dernier de l'importance des charges supportées par notre SCPI et de la poursuite du contentieux qu'elle exerce en justice contre la société.

Nous vous proposons de voter négativement à résolution sur les conventions règlementées : l'an dernier nous vous avions conseillé de voter négativement, du fait qu'à la date de rédaction de notre rapport, le Commissaire aux comptes n'avait pas encore eu communication des éléments nécessaires. Bien nous en a pris puisque le rapport dont nous avons pris connaissance en même temps que vous dans le dossier de convocation à l'assemblée générale comportait la révélation remontant à 2018 d'une convention entre la SCPI et Inter Gestion GROUPE relative à la tenue de la comptabilité qui n'avait pas été portée à notre connaissance et ne figurait pas dans le rapport du précédent Commissaire aux comptes. Etant de nouveau cette année sans information sur les conventions en cours, nous ne pouvons pas à ce jour vous conseiller d'approuver la résolution n° 2.

Les autres résolutions d'assemblée générale ordinaire peuvent être approuvées.

Résolutions d'assemblée générale extraordinaire

La société de gestion propose de nouveau cette année une modification statutaire concernant l'annualisation du paiement des dividendes.

Nous avions par le passé suggéré à la Société de gestion de limiter les distributions à un seul acompte semestriel (janvier) et un solde en

juillet, après l'assemblée générale ayant approuvé les comptes. Lors du conseil ayant arrêté les comptes, nous avons eu la désagréable surprise de constater que les honoraires du Commissaire aux comptes avaient sensiblement augmenté, et celui-ci nous a exposé qu'ils avaient été fixés à 6 000 € TTC, majorés de 1 200 € pour chaque acompte pour le paiement duquel il est tenu de procéder à la vérification que le résultat en permet le paiement, soit 4 800 € pour les quatre acomptes et un total de 10 800 €.

A l'occasion de deux assemblées générales précédentes, nous vous avions conseillé de refuser de modifier les statuts visant à interdire le paiement d'acomptes, en vous précisant en 2018 : «Votre conseil approuve le paiement actuel des résultats sur une base annuelle des résultats, mais ne souhaite pas supprimer la liberté pour la Société de gestion de procéder à des paiements trimestriels si cela s'avère opportun dans le futur» puis en 2019 qu'un paiement semestriel «correspond mieux à la pratique de place pour les SCPI résidentielles». La Société de gestion comprend la rédaction actuelle des statuts comme une obligation de distribuer des acomptes ; c'est une interprétation nouvelle, puisqu'en 2017 elle n'avait pas distribué d'acompte alors que le résultat le permettait ; nous comprenons qu'il s'agit d'une manœuvre visant à nous faire voter une résolution que nous lui avons refusé par le passé. Néanmoins, compte tenu de la faiblesse des dividendes générés par notre investissement (moins de 1% des capitaux investis !) et du coût de Commissariat aux comptes généré pour leur distribution, votre conseil de surveillance vous propose d'approuver cette résolution.

Marché des parts

Plusieurs d'entre vous m'ont interrogé sur les conditions de marché des parts de la SCPI, dans la perspective d'une cession.

Comme l'indique la Société de gestion dans son rapport, il n'y a pas eu de transactions sur les parts de la SCPI depuis sa constitution, que ce soit sur le marché que la Société de gestion doit organiser pour confronter les offres et les ventes ou de gré à gré entre associés.

Cette situation n'est pas étonnante : la charge fiscale dont nous avons bénéficié du fait des travaux réalisés ne profiteraient pas aux acheteurs de parts de Grand Paris Pierre sur le marché secondaire ; les investisseurs intéressés par une SCPI de déficit foncier se portent sur des souscriptions de SCPI en création.

L'immobilier d'habitation qui constitue notre patrimoine offre un très faible rendement courant et les investisseurs doutent des perspectives de plus-value. On constate d'ailleurs que, sur le marché secondaire des SCPI d'habitation, qui sont quasiment toutes des SCPI dites «fiscales» (Malraux, Robien et autres mécanismes d'incitation fiscale à la souscription ou déficit foncier), les transactions sur le marché secondaire se font avec des décotes sensibles sur leur valeur de réalisation. En conséquence, si certains se présentaient à l'achat sur notre marché secondaire, ils le feraient avec une très forte décote par rapport à cette valeur, et vous décourageraient sans doute de leur vendre vos parts…

Il nous faut donc attendre la dissolution de notre société pour retrouver des capitaux ; or les statuts de Grand Paris Pierre prévoient une durée de 12 ans à compter de l'immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée. Il ne faut donc rien attendre avant 2025 au minimum, date à laquelle il nous faudra envisager les conditions de cession de chacun de nos immeubles.

Perspectives 2021

La crise sanitaire s'éternisant, il est difficile de faire des prévisions pour 2021.

Toutefois, à l'heure de rédiger ce rapport, le marché immobilier des logements n'a pas subi d'incidence notable en ce qui concerne la valeur des biens.

Les bailleurs d'appartements sont plus touchés dans leur revenu, malgré les efforts sans précédent faits par le gouvernement pour préserver le pouvoir d'achat des ménages et la santé des entreprises et du marché de l'emploi. Nous pouvons espérer en conséquence que, pour notre SCPI, l'année 2020 aura été une page particulièrement noire, et que notre résultat se redressera en 2021. Nous partageons sur ce point la vision positive affichée par la Société de gestion dans son Panorama.

En conclusion

Nous attirons de nouveau votre attention : ne pas renvoyer votre pouvoir pour notre prochaine assemblée générale «en blanc» ou «au président».

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 :

- Résolution 2 : vote négatif au quitus à la Société de gestion,
- Résolution n° 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 23/04/2021

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

Autres membres du Conseil de Surveillance qui peuvent être contactés :

Florent Amo : sci267rdm@gmail.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 de l'ASNEE) : henritiessen@gmail.com

PROJETS DE RÉSOLUTION

Assemblée générale 2021

Exercice clos le 31 décembre 2020



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 2020, 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 2020 s'élevant à la somme de 152 236 € est affecté de la manière suivante :

Résultat de l'exercice au 31/12/2020	154 357 €
Report à nouveau antérieur	33 599 €
Résultat distribuable	187 956 €
Affectation	-
Distribution acomptes dividendes	151 290 €
Report à nouveau après affectation	36 666 €

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 2020 à :

EN EURO	TOTAL 2020	PAR PART
Valeur comptable	12 396 582	819,39
Valeur de réalisation	13 067 697	863,75
Valeur de reconstitution	15 874 281	1 049,26

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 2021 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 mise en place d'un système de convocation et vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

L'ARTICLE 26 des statuts « communication de documents » serait modifié de la manière suivante :

« La Société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. (...) »

Le reste de l'ARTICLE restera inchangé.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, approuve la modification de l'ARTICLE 29 des statuts relative aux modalités de règlement du dividende, établie à compter de l'exercice 2021, sur la base d'un résultat arrêté, affecté par l'assemblée générale des associés, et versé une fois par an au mois de juillet.

Le quatrième paragraphe de l'ARTICLE 29 des statuts « Affection et répartition des résultats » serait modifié de la manière suivante :

« Le dividende est acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au terme de l'exercice et est versé sur la base d'un résultat arrêté, affecté par l'assemblée générale des associés, dans le mois suivant ladite assemblée générale. »

Le reste de l'ARTICLE restera inchangé.

L'assemblée générale est par conséquent informée que la distribution relative au résultat arrêté de l'exercice 2021 interviendra après l'assemblée générale de 2022, appelée à statuer sur les comptes de 2021.

Dixième résolution

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présents 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° GP 12000008 du 29 Février 2012

Inter Gestion
REIM