RAPPORT ANNUEL 2020

Grand Paris Pierre

Capitalisation

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

27 Rapport du Commissaire aux comptes

32 Rapport du conseil de surveillance

34 Projets de résolutions

36 Glossaire

PRÉSENTATION

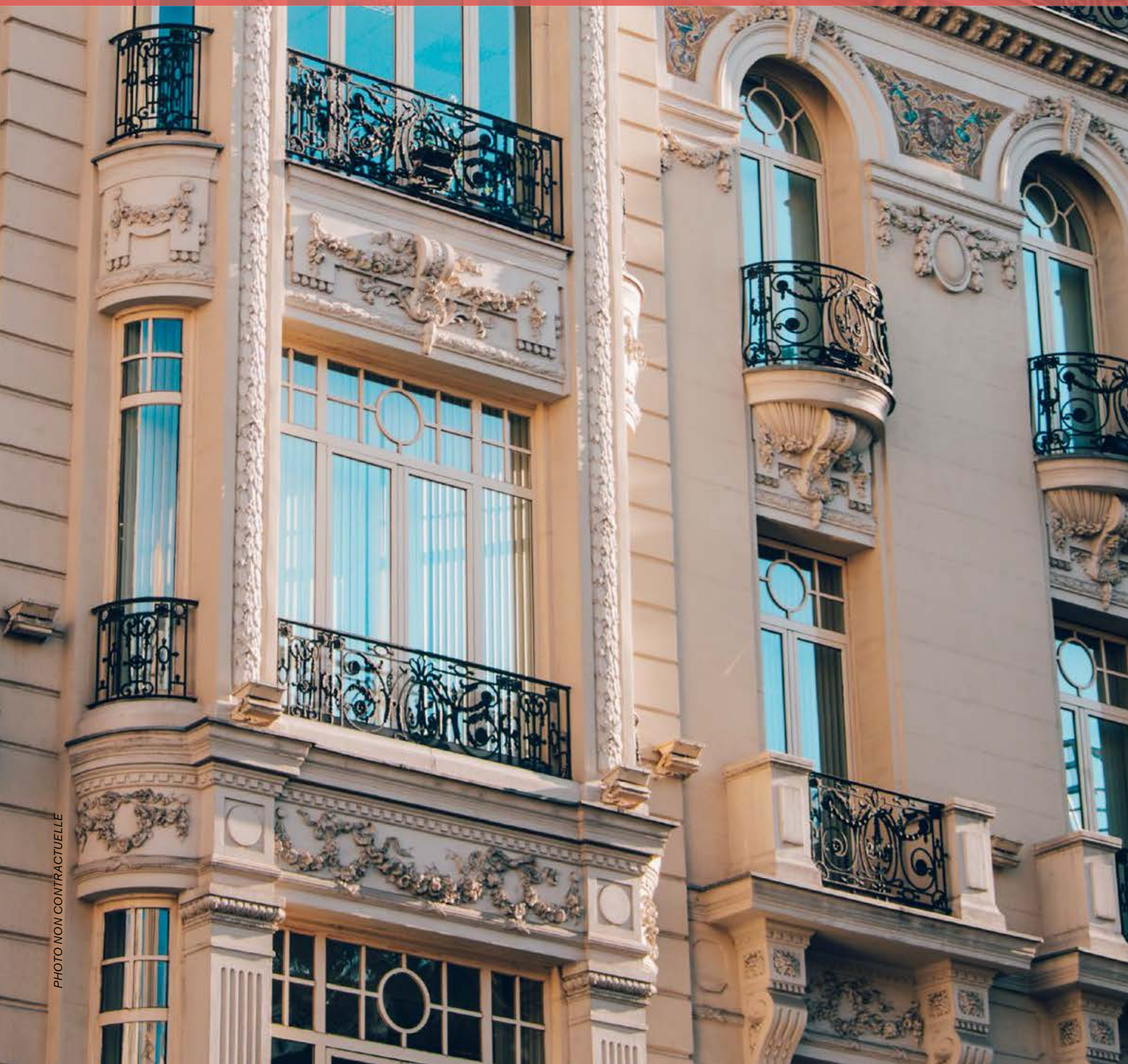


PHOTO NON CONTRACTUELLE



SCPI
DÉFICIT
FONCIER
par Inter Gestion

GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION

INFORMATIONS

Caractéristiques

SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation

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 812 867 927
Visa AMF n° 15-25 du 2 octobre 2015.

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

Commissaires aux comptes

Titulaire : GBA Audit et Finance SA 10, rue du docteur Finlay - 75015 PARIS. Représentée par Monsieur Xavier Lecaron, Société inscrite à la compagnie régionale de Paris.
Suppléant : Jean-Pierre Vergne - 5, rue des Feuillantines - 75005 PARIS.
Les Commissaires aux comptes sont nommés statutairement et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.225-219 du Code de commerce. L'assemblée générale constitutive en date du 16 juillet 2015, a nommé en qualité de Commissaire aux comptes un titulaire et un suppléant pour une durée de 6 exercices expirant le jour de l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale mixte du 28 juillet 2020. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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 Jean-François Barre (Président), Monsieur Serge Blanc représentant de la SCI AAAZ, Monsieur Gilles Calmes, Monsieur André Gueugnon, Monsieur Christophe Peroni, Monsieur Frédéric Laignel, et Monsieur Didier Vanhamme.

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 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 CAPITALISATION

CHIFFRES CLÉS

415

associés de la SCPI
au 31 décembre 2020.

64 lots

62 appartements, 1 local commercial et un bureau répartis sur le parc.

11 immeubles

composent le patrimoine de la SCPI pour une surface totale de 3 941 m².

801 €

La valeur de réalisation de la société pour une part (801,59 €).

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



PHOTO NON CONTRACTUELLE

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

La SCPI a été immatriculée le 31 juillet 2015.

Le capital social de constitution a été fixé à 762 600 € entièrement libéré et réparti entre 15 associés fondateurs détenant 930 parts.

La SCPI est fermée à la collecte depuis le 31 décembre 2017. La Société de gestion avait décidé de proroger la date de clôture de l'augmentation de capital de la SCPI initialement prévue le 31 décembre 2016, en la reportant au 31 décembre 2017. Cette décision a fait l'objet d'une publication au BALO en date du 18 janvier 2017 - annonce n° 1700048.

Au 31 décembre 2020 le capital de Grand Paris Pierre Capitalisation se répartit entre 415 associés qui détiennent 16 792 parts pour un montant de 13 769 440 € soit 16 736 200 € prime d'émission incluse. L'année 2020 comptabilise 2 associés supplémentaires suite au règlement d'une succession.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS (1) (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 (2)
2015	4 842 920	5 850 200	5 906	122	643 522	1 000
2016	7 083 160	8 638 000	8 638	233	950 180	1 000
2017	1 843 360	2 248 000	2 248	58	247 280	1 000
2018	-	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	2	-	-
TOTAL	13 769 440	16 736 200	16 792	415	1 840 982	1 000

(1) À diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable. (2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

Marché des parts

NÉANT

À titre d'information :

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

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

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement. 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)
2015	Néant	-	-	-	-
2016	Néant	-	-	-	-
2017	Néant	-	-	-	-
2018	Néant	-	-	-	-
2019	Néant	-	-	-	-
2020	Néant	-	-	-	-

Emprunt de la société

En date du 27 décembre 2017, la SCPI a mis en place une ligne d'emprunt in fine auprès du Crédit Foncier d'un montant de 8M€. Au 31/12/2020 la totalité de l'emprunt a été débloqué.

Initialement sur un taux variable fixé sur le taux Euribor, une conversion à taux fixe a été réalisée. Le taux fixe est 1,5%. L'échéance du contrat interviendra au maximum en décembre 2027.

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

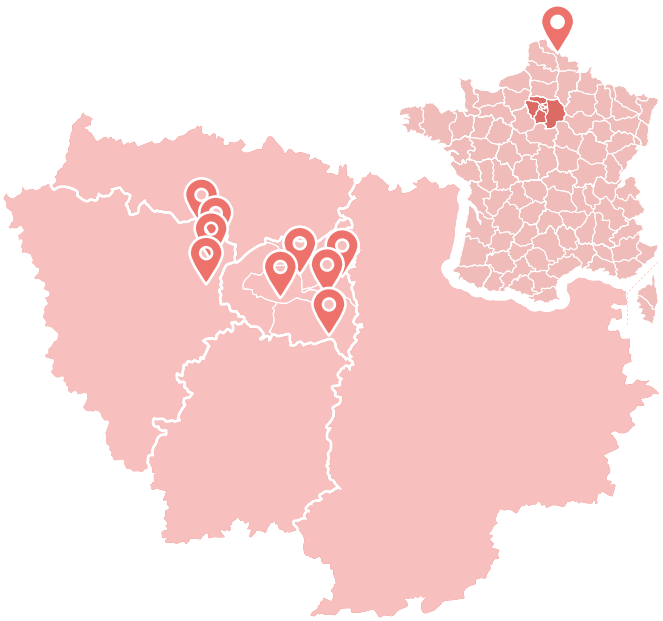
PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

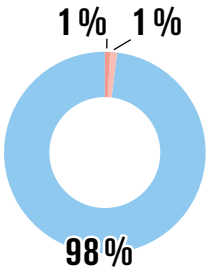
LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2020

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSES	SURFACE (M²)
59	LILLE	398bis, rue Léon Gambetta	604
75	PARIS 14	34, avenue Reille	241
78	SARTROUVILLE	49, rue Montoir	416
78	CARRIÈRES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	313
78	CHATOU	28, allée Edmond Flamand	458
78	HOUILLES	63, rue de l'Égalité	100
91	YERRES	1, rue Réveillon	721
93	GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carriere	265
93	MONTREUIL	3, rue Messiers	258
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	276
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	118, rue du 8 Mai 1945	289
TOTAL			3 337

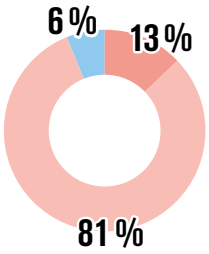
Répartition géographique du patrimoine



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE

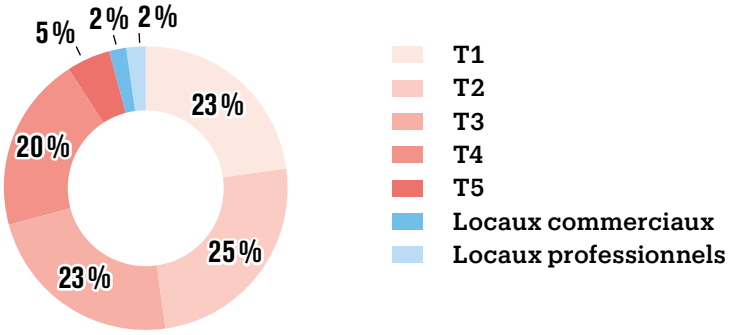


- Locaux professionnels
- Locaux commerciaux
- Résidentiel



- Paris
- Région parisienne
- Province

Répartition du patrimoine par typologie de logements



Avancement des travaux

SITUATION DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2020

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSES	AVANCEMENT DES TRAVAUX	DATE DE RÉCEPTION & RÉCEPTION PRÉVISIONNELLE
75	PARIS 14	34, avenue Reille	Ouvrages réceptionnés	13/07/2016
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	Ouvrages réceptionnés	30/03/2017
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	118, rue du 8 Mai 1945	Ouvrages réceptionnés	03/11/2017
93	GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carriere	Ouvrages réceptionnés	13/07/2018
59	LILLE	398bis, rue Léon Gambetta	Ouvrages réceptionnés	05/10/2018
78	SARTROUVILLE	49, rue Montoir	Ouvrages réceptionnés	18/05/2018
78	CARRIÈRES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	Ouvrages réceptionnés	25/01/2019
78	HOUILLES	63, rue de l'Égalité	Ouvrages réceptionnés	21/03/2019
78	CHATOU	28, allée Edmond Flamand	Ouvrages réceptionnés	05/09/2019
93	MONTREUIL	3, rue Messiers	Ouvrages réceptionnés	06/11/2019
91	YERRES	1, rue Réveillon	Travaux en cours	4T 2021

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2020 s'élèvent à 576 703 € contre 390 488 € en 2019. Cette hausse s'explique par l'exploitation d'une année complète des immeubles situés à Chatou, Carrières, Montreuil ainsi qu'à Houilles.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à l'administrateur de biens la somme de 38 723 € au titre de l'année 2020 contre 48 657 € en 2019.

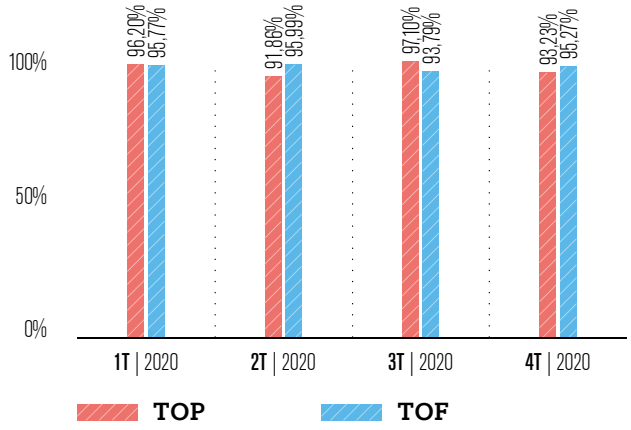
Indicateurs de performance

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.

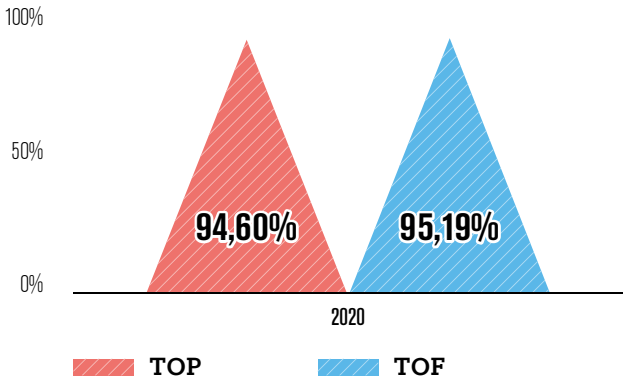
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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



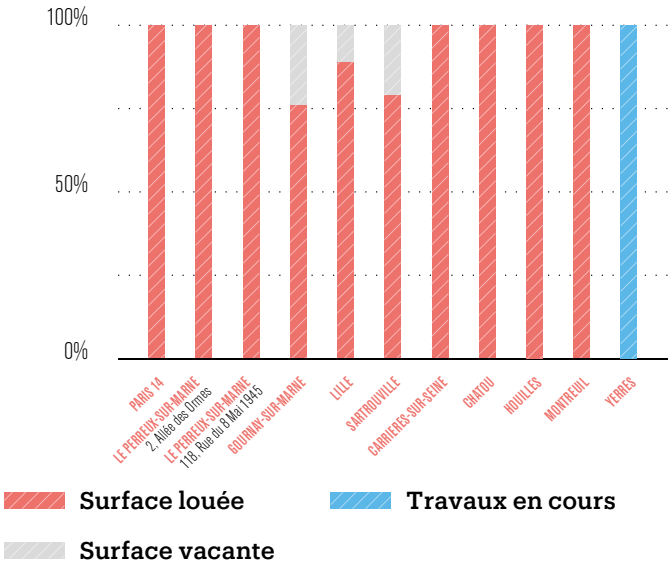
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



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



Contentieux en cours

CONTENTIEUX LOCATIFS :

Néant.

AUTRES CONTENTIEUX :

Contentieux entreprises – CARRIÈRES-SUR-SEINE

La SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation a acquis la pleine propriété de cinq locaux d'habitation (lot n° 1) dans un ensemble immobilier sis 10, rue Louis Leroux – 78420 CARRIÈRES-SUR-SEINE le 29 septembre 2017, à réhabiliter selon permis de construire déposé le 18 février 2016.

La réalisation des travaux objet du permis de construire a été confiée à la Société AF Bâtiment, celle-ci ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au profit de la Société CRMP qui vient donc aux droits.

La Société M2O était titulaire de la maîtrise d'œuvre d'exécution.

La réception des travaux est intervenue le 20 février 2019 et contenait une liste de réserves, dont notamment la conformité au permis de construire en l'absence de réalisation de l'intégralité des travaux prescrits.

La société CRMP n'a pas donné suite à plusieurs mises en demeure d'avoir à remédier aux défauts de sa prestation dans le délai de la garantie de parfait achèvement.

Une procédure de référé-expertise a donc été diligentée et une audience a été fixée au 3 mars 2020 devant le Tribunal Judiciaire de Versailles pour désigner un Expert judiciaire au contradictoire des sociétés CRMP et M2O, maître d'œuvre d'exécution.

Compte tenu de la crise sanitaire, l'ordonnance de référé rendue par le Tribunal Judiciaire de Versailles n'a été communiquée aux parties que le 18 juin 2020.

Aux termes de ladite ordonnance, le Tribunal Judiciaire de Versailles a ordonné une expertise et fixé à 3 000 € le montant de la provision à valoir sur la rémunération de l'Expert, somme qui a été consignée au service de la Régie d'Avances et des Recettes du Tribunal en date du 2 juillet 2020.

Une première réunion d'expertise a été fixée par l'Expert au 23 octobre 2020 puis une seconde au 27 novembre 2020.

Cette procédure est toujours en cours.

Provisions pour gros entretien

Il n'a pas été constitué de provisions pour gros entretien en 2020, considérant que les immeubles étaient soit en cours de réhabilitation, soit couverts par les garanties de la construction.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal au titre des déficits fonciers de l'exercice 2020 s'élève à -331 971 € soit -19,77 € par part.

L'exercice 2020 fait apparaître un bénéfice comptable de 81 072 €.

Information fiscale

Le souscripteur pourra imputer le déficit foncier distribué par la SCPI sur ses propres revenus fonciers, l'excédent éventuel étant imputable sur son revenu global dans la limite de 10 700 € conformément aux règles fiscales en vigueur à la date de la présente note d'information.

La fraction des déficits fonciers qui ne peut être imputée sur le revenu global s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable au report à nouveau, portant ce résultat à un total négatif de 489 976 €.

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 20 985 000 €. Cette valeur tient compte des travaux à réaliser.

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 où s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

Lorsque les immeubles sont en cours de rénovation, l'Expert 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	SURFACE EN M2	AQUISITIONS H.D.	DROITS	BUDGET TRAVAUX	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL HD	EXPERTISE HD AU 31/12/2020
CARRIÈRES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	325	870 400	60 594	852 902	1 723 302	1 560 000
CHATOU	28, allée Edmond Flamand	439	1 433 600	98 398	1 231 854	2 665 454	2 550 000
GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carriere	265	561 888	38 900	685 883	1 247 771	1 190 000
HOUILLES	63, rue de l'Égalité	100	204 800	16 050	320 032	524 832	470 000
LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	276	899 072	62 164	728 376	1 627 448	1 630 000
LE PERREUX-SUR-MARNE	118, rue du 8 Mai 1945	289	730 320	48 483	735 080	1 465 400	1 660 000
LILLE	398bis, rue Léon Gambetta	604	1 453 314	94 730	1 348 845	2 802 159	2 775 000
MONTREUIL	3, rue Messiers	265	409 600	29 950	1 087 908	1 497 508	1 490 000
PARIS	34, avenue Reille	241	1 289 485	100 468	1 196 457	2 485 942	2 720 000
SARTROUVILLE	49, rue Montoir	416	921 600	62 500	894 670	1 816 270	1 760 000
YERRES	1, rue du Reveillon	721	1 097 728	69 745	2 277 965	3 375 693	3 180 000
TOTAL		2 812	9 871 807	468 040	8 269 301	21 248 881	15 215 000

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	13 724 101	817,30
Valeur de réalisation	13 460 220	801,59
Valeur de reconstitution	16 167 388	962,80

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	**14 544**	-	**16 792**	-	**16 792**	-	**16 792**	-	**16 792**	-
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	0,81	1,12%	5,80	14,89%	14,77	100,00%	25,54	99,35%	37,09	92,15%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	72,24	98,88%	33,16	85,11%	-	-	0,17	0,65%	3,16	7,85%
TOTAL REVENUS	**73,05**	**100,00%**	**38,96**	**100,00%**	**14,77**	**100,00%**	**25,71**	**100,00%**	**40,25**	**100,00%**
CHARGES (1)										
Charges immobilières	1,68	2,30%	3,14	8,05%	6,08	41%	13,38%	52%	13,55%	34%
Autres frais de gestion	86,54	118,46%	45,13	115,84%	3,49	24%	13,11	51%	9,90	25%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	**88,22**	**119,76%**	**48,27**	**122,89%**	**9,58**	**64%**	**26,49**	**102%**	**23,46**	**57%**
Amortissements nets	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes (2)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Pour Gros Entretien	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL CHARGES	88,22	119,76%	48,27	122,89%	9,58	64%	26,49	102%	23,46	57%
RÉSULTAT COURANT	**-15,17**	**-**	**-9,31**	**-**	**5,19**	**-**	**-0,78**	**-**	**16,79**	**-**
Variation report à nouveau	-17,42	-	-15,17	-	9,31	-	5,19	-	-0,78	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE[1]	PRIX DE SORTIE[2]	RENTABILITÉ BRUTE[3]		RENTABILITÉ NETTE[4]	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2015	1 000	900,41	0,00%	0,00%	-	-
2016	1 000	859,83	0,08%	0,09%	-	-
2017	1 000	826,27	0,58%	0,70%	-	-
2018	1 000	816,97	1,35%	1,63%	-	-
2019	1 000	813,57	2,33%	2,86%	-	-
2020	1 000	801,59	3,43%	4,28%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) Somme revenant à l'associé en cas de retrait dans le cadre du capital variable. (3) Total des revenus bruts par parts rapportés au prix de celle-ci (en %). (4) 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 caractéristiques propres de son investissement 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 s'élèvent pour l'exercice 2020 à : 70 039 € 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 5 712 € TTC.

Les honoraires comptabilisés au titre du suivi des travaux par la Société Inter Gestion REIM pour l'exercice 2020 s'élèvent 30 244 €.

Les honoraires comptabilisés au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage de la Société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage pour l'exercice 2020 s'élèvent à 53 799 €.

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 706 496,59 € 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 2 400 €.

Durant l'année 2020, aucune demande de remboursement de frais n'ont été faites par les membres du conseil de surveillance.

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.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le mandat du Commissaire aux comptes, GBA Audit et Finance SA arrive à expiration le jour de l'assemblée générale d'approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	17 873 187	17 805 000	17 521 378	17 735 000
Immobilisations en cours	3 375 694	3 180 000	3 375 694	3 180 000
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-		-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	4 373	4 373	4 373	4 373
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
TOTAL I	**21 243 254**	**20 979 373**	**20 891 445**	**20 909 373**
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
TOTAL II	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	55 479	55 479	15 389	15 389
Autres créances	107 077	107 077	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-7 937	-7 937	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	331 333	331 333	360 203	360 203
TOTAL III	**485 952**	**485 952**	**375 592**	**375 592**
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-8 000 000	-8 000 000	-7 547 486	-7 547 486
Dépôts et cautionnements reçus	-53 525	-53 525	-50 300	-50 300
Dettes d'exploitation	-89 659	-89 659	-164 324	-164 324
Dettes diverses				
TOTAL IV	**-8 143 184**	**-8 143 184**	**-7 762 111**	**-7 762 111**
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	138 080	138 080	138 554	138 554
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V	**138 080**	**138 080**	**138 554**	**138 554**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**13 724 101**	-	**13 643 480**	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE	-	**13 460 221**	-	**13 661 408**

Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2020	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	-	13 769 440	-	13 769 440
Capital souscrit	762 600	-	-	-
Capital en cours de souscription	13 006 840	-	-	-
Prime d'émission	-	445 087	-450	444 637
Primes d'émission	2 966 760	-	-	-
Primes d'émission en cours de souscription	-2 521 673	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-	-	-	-
Écart d'évaluation	-	-	-	-
Écart de réevaluation	-	-	-	-
Écart 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	-476 062	-94 985	-	-571 047
Résultat de l'exercice	-94 985	94 985	81 072	81 072
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Acompte sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	-	13 643 480	80 622	13 724 101

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	576 703	-	390 488	-
Charges facturées	46 072	-	38 452	-
Produits annexes	-	-	-	-
TOTAL I : produits immobiliers	**-**	**622 775**	**-**	**428 940**
CHARGES IMMOBILIÈRES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	56 974	-	44 694	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	36 329	-	-	-
Dotations aux Provisions pour Gros Entretien	-	-	-	-
Autres charges immobilières	134 290	-	179 937	-
TOTAL II : charges immobilières	**-**	**227 593**	**-**	**224 631**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II	-	**395 182**	-	**204 309**
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges	10 000	-	-	-
Transfert de charges	43 076	-	2 813	-
Autres produits	8	-	-3	-
TOTAL I :Autres Produits	**-**	**53 083**	**-**	**2 810**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Commission de la Société de gestion	100 283	-	130 567	-
Charges d'exploitation de la société	29 952	-	89 587	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Dotations aux provisions sur créances douteuses	7 937	-	-	-
Autres charges	28 093	-	-	-
TOTAL II : charges d'exploitation	**-**	**166 265**	**-**	**220 155**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II	-	**-113 181**	-	**-217 344**
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers	-	-	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I : produits financiers	**-**	**-**	**-**	**-**
CHARGES FINANCIÈRES				
Charges financières diverses	190 929	-	71 950	-
Dotation charges financières	-	-	-	-
TOTAL II : charges financières	**-**	**190 929**	**-**	**71 950**
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II	-	**-190 929**	-	**-71 950**
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	10 000	-	10 000	-
TOTAL II : charges exceptionnelles	**-**	**10 000**	**-**	**-**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	-	**-10 000**	-	**-10 000**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-	**81 072**	-	**-94 985**

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 Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sauf adoption prévues du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

2. Dérogations

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

3. Plan d'entretien des immeubles locatifs : Changement de méthode comptable

Il n'a pas été constitué de provisions pour gros entretien en 2020, compte tenu de la réhabilitation récente et en cours des immeubles.

4. 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.

5. Frais d'acquisition des immeubles

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

6. 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.

7. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI à compter du 1er janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1er juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Evaluation France en qualité d'Expert 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 publiée le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années. La valeur vénale proposée par l'Expert 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 : 20 985 000 €.

8. Valeurs mobilières de placement en disponibilité

Néant

9. Autres informations

Pour rappel, en 2015 a eu lieu l'acquisition de parts sociales de 5 SCI dont chacune est propriétaire d'un lot de copropriété dans l'opération de PARIS XIV, 34 avenue Reille et pour une seconde partie, à l'acquisition de 3 emplacements de parking dans cette même opération de PARIS XIV.

Le capital social de chaque SCI est divisé en 100 000 parts sociales d'un centime d'euro (0,01 €) qui sont attribuées à la SCPI en sa qualité d'associé unique suite à l'acquisition de la part détenue par Inter Gestion REIM en date du 1er décembre 2017.

Du fait que les 5 SCI ont la pleine propriété des lots de copropriété et que Grand Paris Pierre Capitalisation exerce un contrôle exclusif des SCI, les immobilisations inscrites au bilan des SCI ont été globalement imputées au poste des immobilisations du bilan de Grand Paris Pierre Capitalisation.

Les charges des SCI ont été également intégrées dans les charges de la SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation.

10. Impact post clôture

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. Les activités économiques du pays ont commencé à être affectées par la crise sanitaire liée à la COVID-19 au premier trimestre 2020. Compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, la Société de gestion n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel.

11. Suretés

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

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

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Amodiation	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	17 873 186	17 805 000	17 521 378	20 915 000
Locaux commerciaux (Lille et Yerres)	-	438 911	-	-
TOTAL	**17 873 186**	**18 243 911**	**17 521 378**	**20 915 000**
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	3 375 694	3 180 000	2 484 596	2 440 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-		-
TOTAL	**3 375 694**	**3 180 000**	**2 484 596**	**2 440 000**
TOTAL GÉNÉRAL	21 248 880	21 423 911	20 897 072	23 355 000

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									
2015	PARIS 14	34, avenue Reille (Parking)	15 000	-	15 000	-	-	-	15 000
2015	PARIS 15	34, avenue Reille	1 274 485	-	1 274 485	1 196 457	-	1 196 457	2 470 942
2016	LE PERREUX-SUR-MARNE	118, rue du 8 Mai 1945	730 320	-	730 320	735 080	-	735 080	1 465 400
2016	LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	899 072	-	899 072	728 376	-	728 376	1 627 448
2016	LILLE	398bis, rue Léon Gambetta	1 470 414	-	1 470 414	1 348 845	-	1 348 845	2 819 259
2016	GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carriere	561 888	-	561 888	685 883	-	685 883	1 247 771
2016	SARTROUVILLE	49, rue Montoir	921 600	-	921 600	894 670	-	894 670	1 816 270
2017	CARRIÈRES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	870 400	-	870 400	852 902	-	852 902	1 723 302
2017	MONTREUIL	3, rue Messiers	409 600	-	409 600	853 317	234 591	1 087 908	1 497 508
2017	HOUILLES	63, rue de l'Égalité	204 800	-	204 800	320 032	-	320 032	524 832
2017	CHATOU	28, allée Edmond Flamand	1 433 600	-	1 433 600	1 114 637	117 217	1 231 854	2 665 454
TOTAL I			**8 791 179**	**-**	**8 791 179**	**8 730 199**	**351 808**	**9 082 007**	**17 873 186**
B. Immeubles en cours de construction									
2019	YERRES	1, rue Réveillon	1 097 728	-	1 097 728	2 277 966	-	2 277 966	3 375 694
TOTAL II			**1 097 728**	**-**	**1 097 728**	**2 277 966**	**-**	**2 277 966**	**3 375 694**
C. Versements sur compromis d'achat									
TOTAL III			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I + II + III)			9 888 907	-	9 888 907	11 008 165	-	11 359 973	21 248 881

Bilan actif

	EXERCICE 2020			EXERCICE 2019
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ				
Frais de constitution	6 235	6 235	-	-
Immobilisations locatives et autres	17 873 187	-	17 873 187	17 521 378
Immeubles en cours de rehabilitation	3 375 694	-	3 375 694	3 375 694
Travaux en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	5 000	627	4 373	4 373
TOTAL I	**21 260 116**	**6 862**	**21 253 254**	**20 901 444**
ACTIF CIRCULANT				
Créances	**-**	**-**	**-**	**-**
Clients et comptes rattachés	55 479	7 937	47 542	15 389
Autres créances	107 077	-	107 077	-
Produits à recevoir	-	-	-	-
Divers	**-**	**-**	**-**	**-**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	331 333	-	331 333	360 203
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL II	**493 888**	**7 937**	**485 951**	**375 592**
Comptes de régularisation	**138 080**	**-**	**138 080**	**138 554**
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	**138 080**	**-**	**138 080**	**138 554**
TOTAL GÉNÉRAL	21 892 083	14 799	21 877 285	21 415 591

Bilan passif

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019
	BRUT	NET	NET
CAPITAUX PROPRES			
Capital	**-**	**13 769 440**	**13 769 440**
Capital souscrit	13 769 440	-	-
Primes d'émission	**-**	**445 086**	**512 601**
Prime d'émission	2 966 760	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-2 521 674	-	-
Report à nouveau	**-476 062**	**-476 062**	**-492 059**
Résultat de l'exercice	**-**	**-94 985**	**15 996**
Résultat de l'exercice	-94 985	-	-
TOTAL I	**13 643 479**	**13 643 479**	**13 805 978**
PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES	**10 000**	**10 000**	**10 000**
TOTAL II	**10 000**	**10 000**	**10 000**
DETTES			
Dettes financières	**8 000 000**	**8 000 000**	**7 547 486**
Dépôts et cautionnements reçus	53 525	-	50 300
Dettes d'exploitation	**78 071**	**-**	**159 517**
Fournisseurs	7 551	-	771
Dettes diverses	**0**	**-**	**0**
Autres dettes	4 037	-	4 037
Dépôts de garantie	0	-	0
TOTAL III	**8 143 184**	**8 000 000**	**7 762 111**
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Produits constates d'avance	**-**	**-**	**-**
TOTAL IV	**-**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL	21 877 735	21 734 101	21 415 590

État des amortissements et des provisions

LIBELLÉ	MONTANT AU 31/12/2020
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 31/12/2019	-
Dotation 2020	NÉANT
Reprises 2020	NÉANT
Montant au 31/12/2020	-
CHARGES À REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 31/12/2019	-
Dotation 2020	-
Reprises 2020	-
Montant au 31/12/2020	-
PROVISIONS POUR RISQUES	
Montant au 31/12/2019	10 000
Dotation 2020	-
Reprises 2020	-
Montant au 31/12/2020	10 000

Emploi des fonds en euro TTC

	TOTAL AU 31/12/2019	DURANT L'ANNÉE 2020	TOTAL AU 31/12/2020
Fonds collectés	**16 736 200**	**0**	**16 736 200**
+ Cessions d'immeubles	0	0	0
+ Divers (subventions ANAH)	0	0	0
+ Emprunt CT	-	-	-
+ Emprunt CFF	7 547 486	452 514	8 000 000
- Commission de souscription	-1 840 982	0	-1 840 982
- Achat d'immeubles et travaux immobilisés	-20 897 071	-351 808	-21 248 880
- Frais d'acquisition (non récup.)	-680 692	-450	-681 142
- Divers, RAN débiteur	-376 587	-194 460	-571 047
Sommes restant à investir	**293 894**	**-94 204**	**394 149**

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	21 734 101	21 200 967	533 134
Actif immobilisé	21 253 254	20 901 444	351 809
Fonds de roulement	**480 847**	**299 522**	**181 325**
CAPITAUX CIRCULANTS			
Stocks en cours	-	-	-
Clients	47 542	15 389	32 153
Autres créances	245 157	138 554	106 603
Besoin d'exploitation	292 699	153 943	138 756
Fournisseurs	78 071	159 517	-81 445
Autres dettes	65 113	54 337	10 776
Ressources d'exploitation	143 184	213 854	-70 670
Besoins en fonds de roulement	**149 515**		**209 426**
Excédents en fonds de roulement	**-**	**59 911**	**-**
SYNTHÈSE			
Fonds de roulement	480 847	299 522	181 325
Excédents en fonds de roulement	-	59 911	-
Besoins en fonds de roulement	149 515	-	209 426
Trésorerie immédiate	**331 333**	**359 433**	**-28 101**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2020

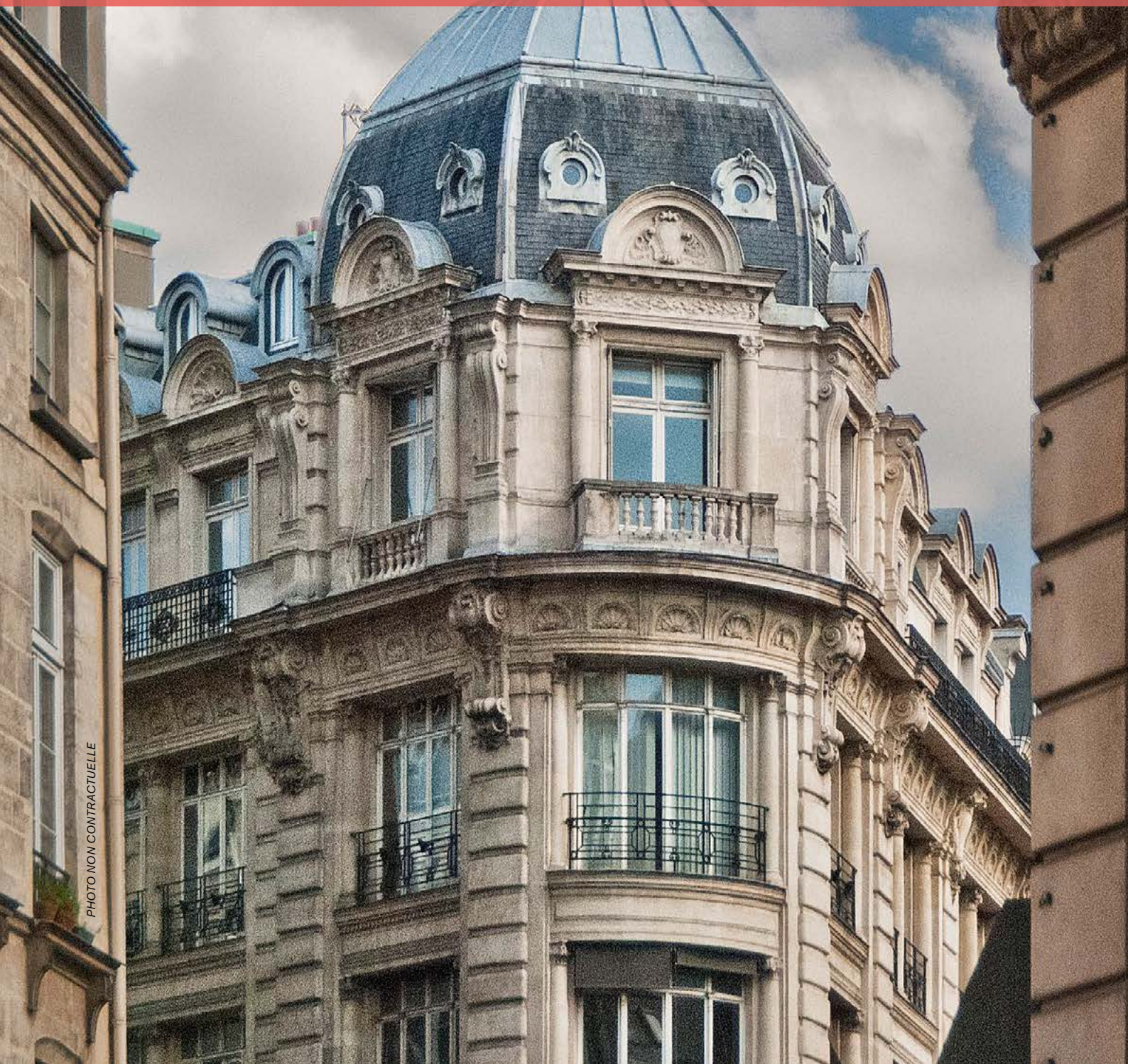


PHOTO NON CONTRACTUELLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Grand Paris Pierre Capitalisation relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 Commissaire 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 passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'Expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'Expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI 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 SCPI ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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

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

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

Paris, le 27 mars 2021,

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier Lecaron
Associé

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,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVEES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION REIM

Commission de gestion

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

Le taux de rémunération est fixé à 12% TTC de la base ci-dessus, dont 8,40% TTI au titre de la gestion administrative et 3% hors taxes, soit 3,60% TTC au titre de la gestion des immeubles.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2020, un montant de 70 039 €.

Commission d'acquisition d'actifs

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2020.

Honoraires de suivi de la réalisation des travaux

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

Le taux de commission est de 3,60% TTC de la base ci-dessus.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2020, un montant de 30 244 €.

Commission de cession d'actifs

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2020.

Commission de cession de parts

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de cession de parts.

La commission fixée est :

- de 4,80% TTC du prix d'exécution si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion ; taux ramené à 2,40% et 1,20% respectivement au-delà de la 5éme et de la 10ème année de détention ;
- d'un montant forfaitaire de 600 € TTC si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2020.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

Honoraires de révision comptable

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2020, un montant de 5 712 €.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Votre société verse à la Société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Les honoraires versés à ce titre en 2020 sont de 53 799 €.

Fait à Paris, le 27 mars 2021

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier Lecaron
Associé

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2021

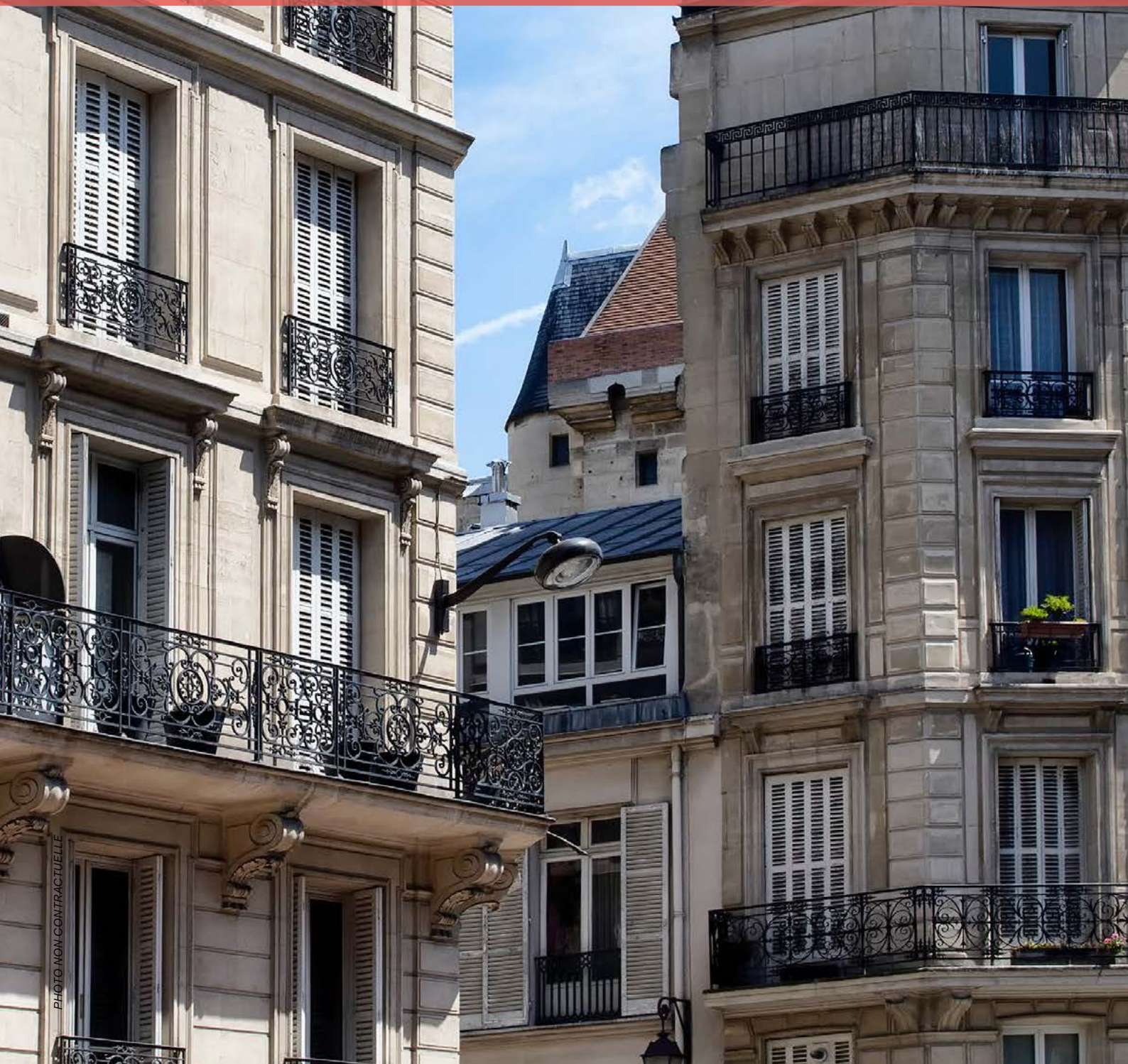


PHOTO NON CONTRACTUELLE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de ses missions d'assistance et de contrôle définies notamment par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le conseil de surveillance de la SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2020.

Votre conseil de surveillance s'est réuni les 20 mars 2020 et 9 novembre 2020 afin de suivre au plus près l'évolution de votre SCPI. Au cours de notre dernière réunion en date du 19 mars 2021, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et les projets de résolutions qui nous ont été soumis. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires et ont répondu à toutes nos questions.

Le conseil de surveillance a réitéré sa mise en garde à la Société de gestion pour l'utilisation d'un prêt in fine de 8M€ à taux fixe de 1,5%. La transformation en taux fixe s'est soldée par un cout de transformation 80 000 €. Le conseil de surveillance suggère à la Société de gestion de faire des économies importantes sur tous les postes de charges, pour dégager des résultats en vue de rembourser ce prêt.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2020, le capital de Grand Paris Pierre Capitalisation se répartit en 16 792 parts détenues par 415 associés pour un montant de 13 769 440 € (hors prime d'émission). Toutefois le montant des capitaux apportés à la SCPI par l'ensemble des associés s'élève à cette même date à 16 736 200 € (prime d'émission incluse).

Au 31 décembre 2020, la capitalisation s'élève à 16 736 000 € sur la base du dernier prix de souscription.

Au 31 décembre 2020, aucune demande de cession de parts n'est inscrite sur les registres de la société.

Patrimoine

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI est constitué de 11 immeubles.

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSES	SURFACE
59	Lille	398bis, rue Léon Gambetta	604
75	Paris 14	34, avenue Reille	241
78	Sartrouville	49, rue Montoir	416
78	Carrières-sur-Seine	10, rue Louis Leroux	313
78	Chatou	28, allée Edmond Flamand	458
78	Houilles	63, rue de l'Égalité	100
91	Yerres	1, rue Réveillon	721
93	Gournay-sur-Marne	14, rue Eugène Carriere	265
93	Montreuil	3, rue Messiers	258
94	Le Perreux-sur-Marne	2, allée des Ormes	276
94	Le Perreux-sur-Marne	118, rue du 8 Mai 1945	289
TOTAL			3 337

Au 31 décembre 2020, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Evaluation France en "prix de vente immeuble rénové" s'est élevée à 20 9185 000 € hors droits. Tous les immeubles possédés par la SCPI ont été expertisés.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de Grand Paris Pierre Capitalisation au 31 décembre 2020 et applicables tout au long de l'année 2021 :

EN EURO	TOTAL 2020	PAR PART
Valeur comptable	13 724 101	817,30
Valeur de réalisation	13 460 220	801,59
Valeur de reconstitution	16 167 388	962,80

Compte et résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se caractérise par un bénéfice comptable de 81 072 €.

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

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2020 ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent au rapport du Commissaire aux comptes, lequel n'a pas suscité de notre part de remarques particulières et dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance.

Projets de résolutions

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé de rédiger lors de notre séance de conseil de surveillance en date du 19 mars 2021 et a été approuvé à l'unanimité.

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

Fait à Paris le 20 avril 2021,

Le Président du conseil de surveillance
Monsieur Barré

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 la lecture des rapports de la Société de gestion, du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et du rapport 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 lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de 81 072 € soit affecté au poste de report à nouveau d'un total négatif de 489 976 €.

Cinquième résolution

L'assemblée générale approuve les valeur comptable, de réalisation de reconstitution 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	13 724 101	817,30
Valeur de réalisation	13 460 220	801,59
Valeur de reconstitution	16 167 388	962,80

Sixième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2020 à 3 000 €, 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 prend acte que le mandat de Commissaire aux comptes GBA Audit et Finance SA, arrive à expiration au jour de l'assemblée générale d'approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et décide de renouveler son mandat pour une durée de cinq ans, soit jusqu'à l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Huitième Résolution

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

GLOSSAIRE

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