RAPPORT ANNUEL 2019

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

20 Les comptes au 31 décembre 2019

24 Annexes financières

29 Rapport du Commissaire aux comptes

33 Rapport du conseil de surveillance

35 Projets de résolutions

41 Glossaire

PRÉSENTATION

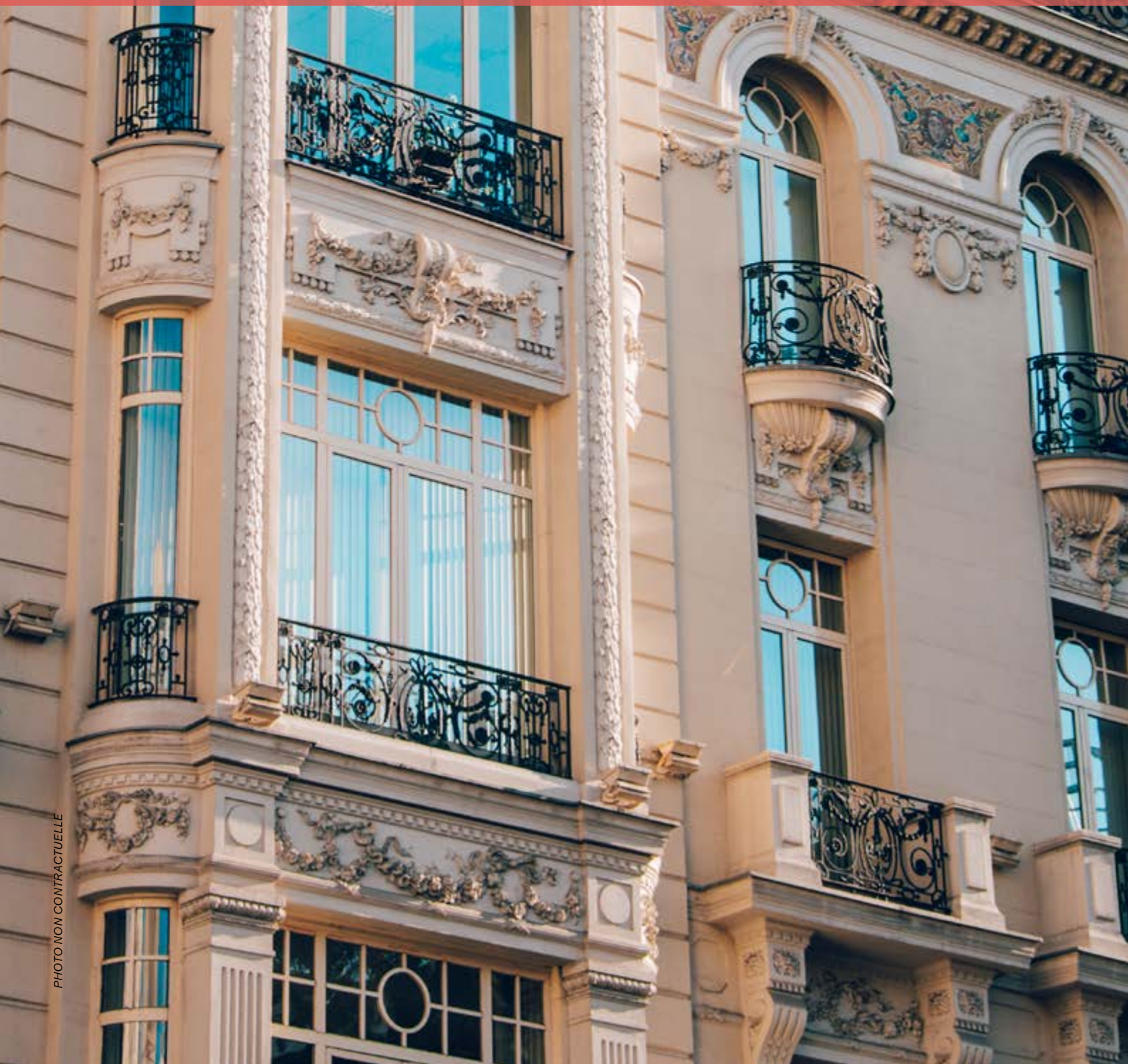


PHOTO NON CONTRACTUELLE



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
N° de Visa AMF 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°SGP 12000008 du 29 février 2012.

Direction de la Société

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

Organes de contrôle

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 titulaire et 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 constitutive du 16 juillet 2015. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Contrôle dépositaire

La société CACEIS BANK FRANCE (groupe Crédit Agricole) est nommée comme dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

Conseil de surveillance

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

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,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inter Gestion REIM



SCPI
DÉFICIT FONCIER
par Inter Gestion

GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION

CHIFFRES CLÉS

413

associés de la SCPI
au 31 décembre 2019.

64 lots

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

10 immeubles

composent le patrimoine
de la SCPI pour une surface
totale de 3 896 m².

813,57 €

La valeur de réalisation
de la société pour une part.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



PHOTO NON CONTRACTUELLE

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

La SCPI a été immatriculée le 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 2019 le capital de Grand Paris Pierre Capitalisation se répartit entre 413 associés qui détiennent 16 792 parts pour un montant de 13 769 440 € soit 16 736 200 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE (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	-	-	-	-	-	-
TOTAL	13 769 440	16 736 200	16 792	413	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 €)
2015	Néant	-	-	-	-
2016	Néant	-	-	-	-
2017	Néant	-	-	-	-
2018	Néant	-	-	-	-
2019	Néant	-	-	-	-

Emprunt de la société

En date du 27 décembre 2017, la SCPI a mis en place une ligne d'emprunt in fine auprès de CRÉDIT FONCIER d'un montant de 8 millions d'euros. Au 31/12/2019 7 547 486 euros ont été utilisés.

Le taux a été fixé sur le taux EURIBOR. L'échéance du contrat interviendra au maximum en décembre 2027.

Cet emprunt intervient pour le financement de l'acquisition et la rénovation d'immeubles survenu en fin d'année 2019.

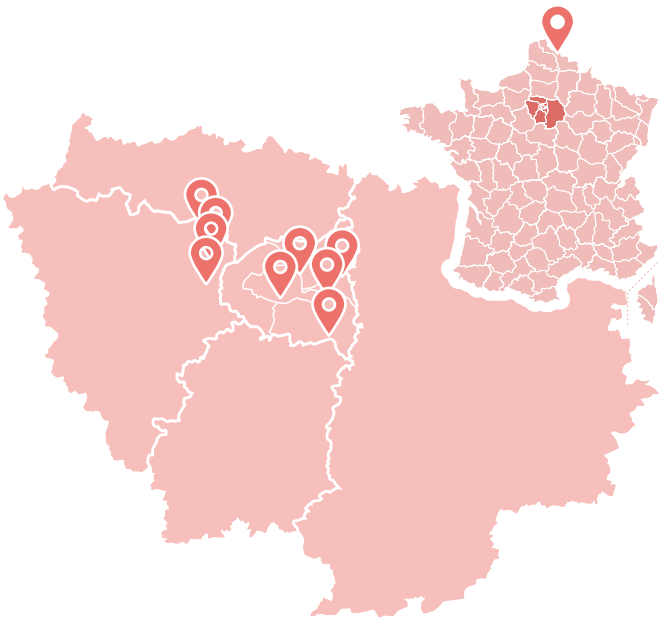
PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

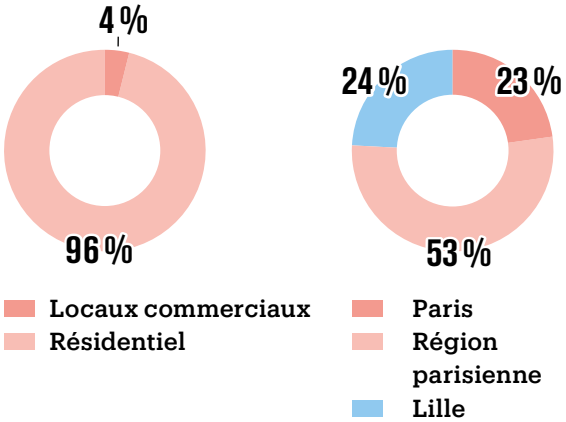
LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2019

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSES	SURFACE (M²)
75	PARIS 14	34, avenue Reille	241
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	276
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	118, rue du 8 Mai 1945	289
93	GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carriere	265
59	LILLE	398bis, rue Léon Gambetta	604
78	SARTROUVILLE	49, rue Montoir	418
78	CARRIERES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	325
78	CHATOU	28, allée Edmond Flamand	439
78	HOUILLES	63, rue de l'égalité	113
93	MONTREUIL	3, rue messiers	265
91	YERRES	1 rue Réveillon	661
TOTAL			3 896

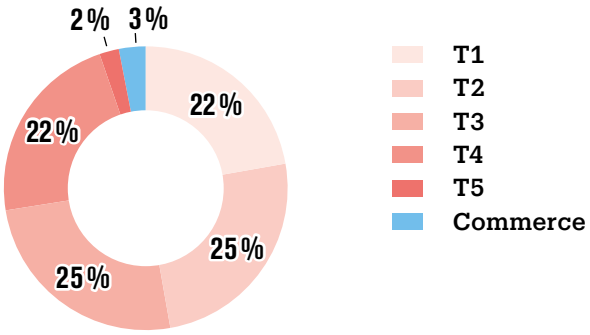
Répartition géographique du patrimoine



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



Répartition du patrimoine par typologie de logements



Acquisition

Votre SCPI a acquis en fin d'année un immeuble situé à Yerres comprenant 661m².

Avancement des travaux

SITUATION DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	CARRIERES 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	1T 2021

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2019 s'élèvent à 390 488 € contre 226 436 € en 2018. Cette hausse s'explique par la livraison de différents immeubles.

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 48 657 € au titre de l'année 2019 contre 20 013 € en 2018.

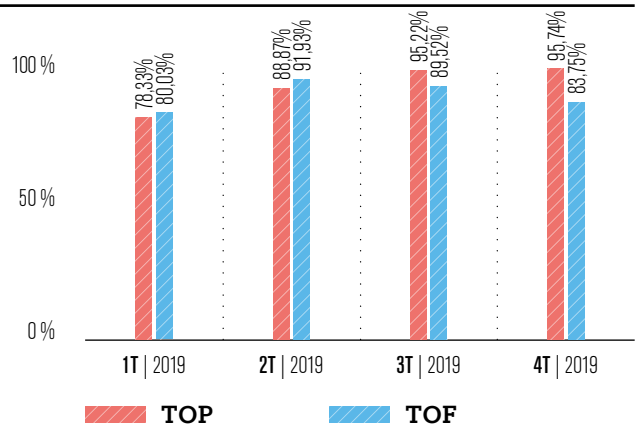
Indicateurs de performance

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

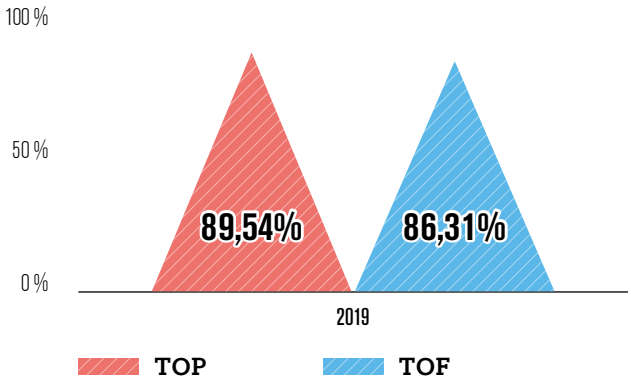
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

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



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



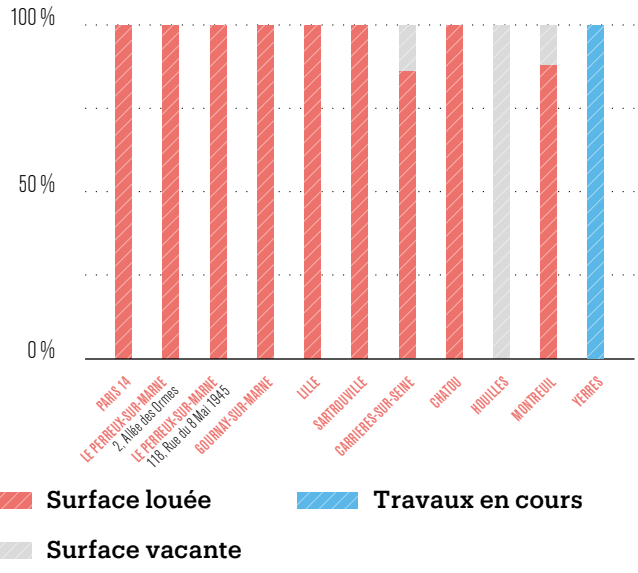
Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

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

Sur l'année 2019, les indicateurs de performance ont été affectés du fait des réceptions des immeubles d'Houilles, Chatou et Montreuil.

État locatif

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



Contentieux en cours

CONTENTIEUX LOCATIFS :

Néant.

AUTRES CONTENTIEUX :

Contentieux Entreprises – CARRIERES 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 BATIMENT, 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.

Aussi, une retenue de garantie a été conservée.

La SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation a donc missionné un professionnel (architecte et expert judiciaire près la Cour d'Appel de Versailles) pour effectuer un état des non-façons et mal façons qui a tenu une réunion en date du 13 novembre 2019.

Suite à la remise de son rapport, une procédure de référé-expertise a 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 société CRMP et M2O, maître d'œuvre d'exécution.

L'objectif poursuivi est d'interrompre le délai de la garantie de parfait achèvement, de détailler les responsabilités au titre des désordres constatés et d'en chiffrer les coûts.

Provisions pour gros entretien

Il n'a pas été constitué de provisions pour gros entretien en 2019, 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 2019 s'élève à 2 258 001 € soit 134,46 € par part.

L'exercice 2019 fait apparaître un déficit comptable de 94 985 €.

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.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2019, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 20 915 000 €. 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 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	SURFACE EN M2	AQUISITIONS H.D.	DROITS	BUDGET TRAVAUX	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL HD	EXPERTISE HD AU 31/12/19
PARIS	34, avenue Reille	241	1 289 485	100 468	1 196 457	2 485 942	2 690 000
LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	276	878 000	62 164	728 376	1 606 376	1 630 000
LE PERREUX-SUR-MARNE	118, rue du 8 Mai 1945	289	680 000	48 483	735 080	1 415 080	1 660 000
GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carriere	265	514 000	38 900	685 883	1 199 883	1 190 000
LILLE	398bis, rue Léon Gambetta	604	1 469 000	94 730	1 348 845	2 834 945	2 775 000
SARTROUVILLE	49, rue Montoir	418	880 000	62 500	894 670	1 774 670	1 760 000
CARRIERES SUR SEINE	10, rue Louis Leroux	325	850 000	60 594	852 902	1 702 902	1 560 000
CHATOU	28, allée Edmond Flamand	439	1 400 000	98 398	1 114 637	2 514 637	2 450 000
HOUILLES	63, rue de l'égalité	113	200 000	16 050	320 032	520 032	530 000
MONTREUIL	3, rue messiers	265	400 000	29 950	853 317	1 253 317	1 490 000
YERRES	1, rue du Reveillon	721	872 960	69 745	2 277 965	3 150 925	3 180 000
TOTAL		3 956	9 433 445	681 982	11 008 163	20 458 708	20 915 000

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

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

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

La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'expert à 6,90%.

EN €	TOTAL 2019	PAR PART
Valeur comptable	13 643 480	812,50
Valeur de réalisation	13 661 408	813,57
Valeur de reconstitution	16 409 039	977,19

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
Nombre de parts	**14 544**	**-**	**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%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	72,24	98,88%	33,16	85,11%	0,00	0,00%	0,17	0,65%
TOTAL REVENUS	**73,05**	**100,00%**	**38,96**	**100,00%**	**14,77**	**100,00%**	**25,71**	**100,00%**
CHARGES (1)								
Charges immobilières	1,68	2,30%	3,14	8,05%	6,08	41%	13,38	52%
Autres frais de gestion	86,54	118,46%	45,13	115,84%	3,49	24%	13,11	51%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Charges locatives non récupérées	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	**88,22**	**119,76%**	**48,27**	**122,89%**	**9,58**	**64%**	**26,49**	**102%**
Amortissements nets	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes (2)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Pour Gros Entretien	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	**0,00**	**0,00%**	**0,00**	**0,00%**	**0,00**	**0,00%**	**0,00**	**0,00%**
TOTAL CHARGES	88,22	119,76%	48,27	122,89%	9,58	64%	26,49	102%
RÉSULTAT COURANT	**-15,17**	**-**	**-9,31**	**-**	**0,94**	**-**	**-0,78**	**-**
Variation report à nouveau	-17,42	-	-15,17	-	-15,17	-	5,19	-
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%	-	-

(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 2020 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

Toutefois, la SCPI n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des 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 2019 à :

- 50 361 € au titre de l'administration de la société.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2019 par la société Inter Gestion Groupe s'élèvent à 5 712 € TTC.

Les honoraires d'acquisition d'actifs versés à Inter Gestion Groupe pour 2019 sont de 25 728 €.

Les honoraires comptabilisés au titre du suivi des travaux par la société Inter Gestion REIM pour l'exercice 2019 s'élèvent 80 207 €.

Les honoraires comptabilisés au titre de l'assistance à maitrise d'ouvrage de la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage pour l'exercice 2019 s'élèvent 108 407,61 €.

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

VILLES	IMMEUBLES	CONTRAT AMO ACTIGERE	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	32 736	32 736	0	100%
LE PERREUX-SUR-MARNE	118, rue du 8 Mai 1945	48 240	48 240	0	100%
GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carriere	58 619	58 619	0	100%
LILLE	398bis, rue Léon Gambetta	125 922	125 922	0	100%
SARTROUVILLE	49, rue Montoir	93 600	93 600	0	100%
CARRIERES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	64 590	61 361	3 229	95%
CHATOU	28, allée Edmond Flamand	120 331	117 323	3 008	98%
HOUILLES	63, rue de l'égalité	21 024	20 498	526	98%
MONTREUIL	3, rue messiers	34 144	33 290	854	97%
YERRES	1, rue du Revillon	177 577	31 964	145 613	18%
TOTAL		776 783	623 553	153 230	99%

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

POLITIQUE ET PRATIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 13 salariés, s'est élevé à la somme de 557 149 € sur l'exercice 2019. Ce montant est exclusivement composé d'une rémunération fixe.

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

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2019 s'élève à 2 400 €.

Durant l'année 2019, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance s'élèvent à 1 555 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2020.

RENOUVELLEMENT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de l'expert immobilier, BNP Paribas Real Estate Valuation France arrivant à expiration le jour de l'assemblée générale d'approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Nous vous proposons de bien vouloir renouveler le mandat pour une durée de cinq ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DES STATUTS

« FORME »

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

MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DES STATUTS

« AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL »

L'Assemblée générale se prononcera sur la modification de l'article 7 des statuts, relative à une actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 DES STATUTS

« REPRESENTATION DES PARTS »

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

MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DES STATUTS

« CESSION DES PARTS SOCIALES »

L'assemblée générale extraordinaire se prononcera sur la modification de l'article 10 des statuts, relative à la mise en conformité de la procédure d'agrément du cessionnaire avec l'article L.214-97 du Code monétaire et financier.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 15 DES STATUTS

« NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION »

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

MODIFICATION DE L'ARTICLE 18 DES STATUTS

« REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION »

L'Assemblée générale se prononcera sur la modification de l'article 18 des statuts, relative à la suppression de l'indexation sur la variation de l'indice général INSEE du montant forfaitaire perçu par la Société de gestion à titre de frais de dossier dans le cadre où la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 21 DES STATUTS

« COMMISSAIRE AUX COMPTES »

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

MODIFICATION DE L'ARTICLE 23 DES STATUTS
« ASSEMBLÉES GÉNÉRALES »

L'assemblée générale se prononcera sur la modification de l'article 23 des statuts, relative au remplacement du terme « incapable » en application de la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 portant réforme de la protection juridique des majeurs, à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article, à l'harmonisation dudit article avec l'article 21 dans sa version modifié précitée consécutive à la suppression de l'obligation légale de nommer un Commissaire aux comptes suppléant, à l'ajout de la convocation par voie électronique et l'harmonisation dudit article renvoyant à un article précédent des statuts.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 24 DES STATUTS
« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE »

L'assemblée générale se prononcera sur la modification de l'article 24 des statuts, relative à l'harmonisation dudit article avec l'article 21 dans sa version modifié précitée consécutive à la suppression de l'obligation légale de nommer un Commissaire aux comptes suppléant, à l'ajout de la convocation par voie électronique et à l'ajout de la nomination ou du remplacement du dépositaire conformément à l'article L.214-24-4 du Code monétaire et financier.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 25 DES STATUTS
« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE »

L'assemblée générale se prononcera sur la modification de l'article 25 des statuts, relative à l'ajout de la convocation par voie électronique.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 26 DES STATUTS
« CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE »

L'assemblée générale se prononcera sur la modification de l'article 26 des statuts, relative à l'ajout de la convocation par voie électronique.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 27 DES STATUTS
« COMMUNICATION DE DOCUMENTS »

L'assemblée générale se prononcera sur la modification de l'article 27 des statuts, relative relative à l'ajout de la convocation par voie électronique et à l'harmonisation dudit article avec l'article 21 dans sa version modifié précitée consécutive à la suppression de l'obligation légale de nommer un Commissaire aux comptes suppléant.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 29 DES STATUTS
« ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX »

L'assemblée générale se prononcera sur la modification de l'article 29 des statuts, relatives à une actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 30 DES STATUTS
« AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS »

L'assemblée générale se prononcera sur la modification de l'article 30 des statuts, relative à l'harmonisation dudit article renvoyant à un article précédent des statuts.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2019



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	17 521 378	20 915 000	11 448 090	17 420 000
Charges à répartir sur plusieurs exercices	**3 375 694**		**6 059 288**	
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	-	-	-	-
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	-	-
TOTAL I	**20 891 444**	**20 909 373**	**17 511 751**	**17 424 373**
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	15 389	15 389	6 575	6 575
Autres créances	-	-	1 158	1 158
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	**-**	**-**	**-**	**-**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	360 203	360 203	492 955	566 917
TOTAL III	**375 592**	**375 592**	**500 688**	**574 650**
Dettes	**-**	**-**	**-**	**-**
Dettes financières	-7 547 486	-7 547 486	-4 269 521	-4 269 521
Dépôts et cautionnements reçus	-50 300	-50 300	-28 404	-28 404
Dettes d'exploitation	-164 324	-164 324	-43 212	-43 212
Dettes diverses				
TOTAL IV	**-7 762 111**	**-7 762 111**	**-4 341 137**	**-4 341 137**
Comptes de régularisation actif & passif	**-**	**-**	**-**	**-**
Charges constatées d'avance	-	-	9	9
Charges à répartir sur plusieurs exercices	138 554	138 554	134 668	134 668
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V	**138 554**	**138 554**	**134 677**	**134 676**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**13 643 479**	**-**	**13 805 979**	**-**
VALEURS ESTIMEES DU PATRIMOINE	**-**	**13 661 408**	**-**	**13 874 747**

Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	762 600	-		762 600
Capital en cours de souscription	13 006 840	-	0	13 006 840
Prime d'émission	-	-		-
Primes d'émission	111 600	-		111 600
Primes d'émission en cours de souscription	2 855 160	-		2 855 160
Prélèvement sur primes d'émission	-2 250 916	-	-67 514	-2 521 674
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	**-492 059**	**15 996**	-	**-476 062**
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	15 996	-15 996	-94 985	-94 985
Acompte sur distribution	0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	13 805 978	0	-94 985	13 643 479

Compte de Résultat

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES ET ACTIVITES ANNEXES				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Loyers	390 488	-	226 436	-
Charges facturées	38 452	-	21 596	-
Produits annexes	-	-	-	-
TOTAL I : produits immobiliers	**-**	**428 940**	**-**	**248 032**
CHARGES IMMOBILIÈRES				
Charges ayant leur contrepatie en produits	44 694	-	18 979	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Dotations aux Provisions pour Gros Entretien	-	-	-	-
Autres charges immobilières	179 937	-	83 182	-
TOTAL II : charges immobilières	**-**	**224 631**	**-**	**102 161**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II	-	204 309	-	145 871
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	2 813	-	-	-
Autres produits	-3	-	-	-
TOTAL I : produits d'exploitation	**-**	**2 811**	**-**	**-**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Commission de la Société de gestion	130 567	-	30 366	-
Charges d'expoitation de la société	-	-	-	-
Diverses charges d'exploitation	89 587	-	28 285	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	-	0	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances doucteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-	-
Provisions pourrisques et charges	-	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-
TOTAL II : charges d'exploitation	**-**	**220 154**	**-**	**58 651**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II	-	-217 343	-	-58 651
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers	-	-	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I : produits financiers	**-**	**-**	**-**	**-**
CHARGES FINANCIERES				
Charges financières diverses	71 950	-	71 224	-
Dotation charges financières	-	-	-	-
TOTAL II : charges financières	**-**	**71 950**	**-**	**71 224**
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II	-	71 950	-	71 224
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	-	-	-
TOTAL II : charges exceptionnelles	**-**	**10 000**	**-**	**-**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	-	-10 000	-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-	-94 985	-	15 996

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 31/12/2019 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables 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 : NEANT
- À la méthode du coût historique : NEANT

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

Il n'a pas été constitué des provisions pour gros entretien en 2019, compte tenu de la réhabilitation 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 Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1er Janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1er juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publié le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années. La valeur vénale proposée par l'expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2019 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 20 915 000 euros.

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 de 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 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. Suretes

En garantie de l'emprunt de 7.547.986 euros consenti par CREDIT FONCIER la société a consenti les engagements suivants :

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

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Amodiation	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	17 521 378	20 915 000	11 448 090	11 500 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
TOTAL	**17 521 378**	**20 915 000**	**5 578 790**	**5 775 000**
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	3 375 694	-	6 059 288	5 920 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	**3 375 694**	**0**	**6 059 288**	**5 920 000**
TOTAL GÉNÉRAL	20 897 072	20 915 000	11 638 078	11 695 000

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2019
ANNÉES	N° ORDRE	ADRESSE	VALEUR D'ACHAT 31/12/2018	MOUVEMENTS 2019	TOTAL AU 31/12/19	TRAVAUX AU 31/12/18	DÉPENSES 2019	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/19	
A. Immeubles restaurés									
2015	1	PARKINGS RUE REILLE PARIS 14È	15 000	-	15 000	-	-	-	15 000
2015	2	5 LOTS RUE REILLE PARIS 14È	1 274 485	-	1 274 485	1 196 457	-	1 196 457	2 470 942
2016	3	118 AV. DU 8 MAI LE PERREUX/MARNE	730 320	-	730 320	735 080	-	735 080	1 465 400
2016	4	2 ALLEE DES ORMES LE PERREUX/MARNE	899 072	-	899 072	728 376	-	728 376	1 627 448
2016	6	400 RUE LEON GAMBETTA LILLE	1 470 414	-	1 470 414	1 334 845	14 000	1 348 845	2 819 259
2016	7	14 EUGENE CARRIERE GOURNAY/MARNE	561 888	-	561 888	685 883	-	685 883	1 247 771
2016	5	49 RUE DU MONTOIR SARTROUVILLE	921 600	-	921 600	894 670	-	894 670	1 816 270
2017	8	10 RUE LOUIS LEROUX CARRIERES	870 400	-	870 400	852 902	-	852 902	1 723 302
2017	9	3 RUE DES MESSIERS MONTREUIL	409 600	-	409 600	853 317	-	853 317	1 262 917
2017	10	63 RUE DE L'EGALITE HOUILLES	204 800	-	204 800	320 032	-	320 032	524 832
2017	11	28 ALLEE EDMOND FLAMAND CHATOU	1 433 600	-	1 433 600	1 114 637	-	1 114 637	2 548 237
TOTAL I			**8 791 179**	**-**	**8 791 179**	**8 716 199**	**14 000**	**8 730 199**	**17 521 378**
B. Immeubles en cours de construction									
2019	12	1 RUE RÉVEILLON YERRE		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			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I + II + III)			8 791 179	1 097 728	9 888 907	8 716 199	2 291 966	11 008 165	20 897 072

Bilan actif

	EXERCICE 2019			EXERCICE 2018
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ				
Frais de constitution	6 235	6 235	-	-
Immobilisations locatives et autres	17 521 378	-	17 521 378	11 448 090
Immeubles en cours de rehabilitation	3 375 694	-	3 375 694	2 918 400
Travaux en cours	-	-	-	3 140 888
Immobilisations financières	5 000	627	4 373	4 373
TOTAL I	**20 908 306**	**6 862**	**20 901 444**	**17 511 751**
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	**-**	**-**	**15 389**	**7 733**
Locataires	15 389	-	15 389	6 575
Débiteurs divers	-	-	-	1 158
Disponibilités	**-**	**-**	**360 203**	**492 955**
Banque	360 203	-	360 203	492 955
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
TOTAL II	**375 592**	**-**	**375 592**	**500 688**
Comptes de régularisation	**138 554**	**-**	**138 554**	**134 668**
Charges constatées d'avance	-	-	-	9
TOTAL III	**138 554**	**-**	**138 554**	**134 677**
TOTAL GÉNÉRAL	21 422 453	6 862	21 415 591	18 147 116

Bilan passif

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018
	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**
PROVISION POUR CHARGES			
Provisions pour Gros Entretien	10 000	10 000	-
TOTAL II	**10 000**	**10 000**	**-**
DETTES			
Dettes financières	**7 547 486**	**7 547 486**	**4 269 521**
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-
Dettes d'exploitation	**-**	**214 624**	**71 616**
Fournisseurs	159 517	-	-
Dettes diverses	**0**	**-**	**-**
Autres dettes	4 808	-	-
Dépôts de garantie	50 300	-	-
TOTAL III	**7 762 111**	**7 762 111**	**4 341 137**
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Produits constates d'avance	**-**	**-**	**-**
TOTAL IV	**-**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL	21 415 591	21 415 590	18 147 116

État des amortissements et des provisions

LIBELLÉ	MONTANT AU 31/12/2019
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 31/12/2018	-
Dotation 2019	NEANT
Reprises 2019	NEANT
Montant au 31/12/2019	-
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 31/12/2018	613 177
Dotation 2019	67 514
Reprises 2019	-
Montant au 31/12/2019	680 692
PROVISIONS POUR RISQUES	
Montant au 31/12/2018	0
Dotation 2019	10 000
Reprises 2019	-
Montant au 31/12/2019	10 000

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2018	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
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	4 269 521	3 277 965	7 547 486
- commission de souscription	-1 840 982	0	-1 840 982
- achat d'immeubles et travaux immobilisés	-17 507 378	-3 389 692	-20 897 071
- frais d'acquisition (non récup.)	-613 177	-67 514	-680 692
- divers, RAN débiteur	-492 059	-68 988	-561 047
Sommes restant à investir	**552 125**	**-248 229**	**303 894**

Tableau de financement de l'exercice

	EXERCICE N 31/12/2019	EXERCICE N-1 31/12/2018	ECART N / N-1
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	21 200 967	18 075 500	3 125 467
Actif immobilisé	20 901 444	17 511 751	3 389 693
Fonds de roulement	**299 522**	**563 749**	**-264 227**
CAPITAUX CIRCULANTS			
Stocks en cours	-	-	-
Clients	15 389	6 575	8 814
Autres créances	138 554	135 835	2 719
Besoin d'exploitation	153 943	142 410	11 534
Fournisseurs	159 517	43 212	116 305
Autres dettes	55 108	28 404	26 703
Ressources d'exploitation	214 624	71 616	143 008
Besoins en fonds de roulement	**-**	**70 793**	**-**
Excédents en fonds de roulement	**60 681**	**-**	**131 475**
SYNTHÈSE			
Fonds de roulement	299 522	563 749	-264 227
Excédents en fonds de roulement	60 681	-	131 475
Besoins en fonds de roulement	-	70 793	-
Trésorerie immédiate	**360 204**	**492 956**	**-132 752**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2019

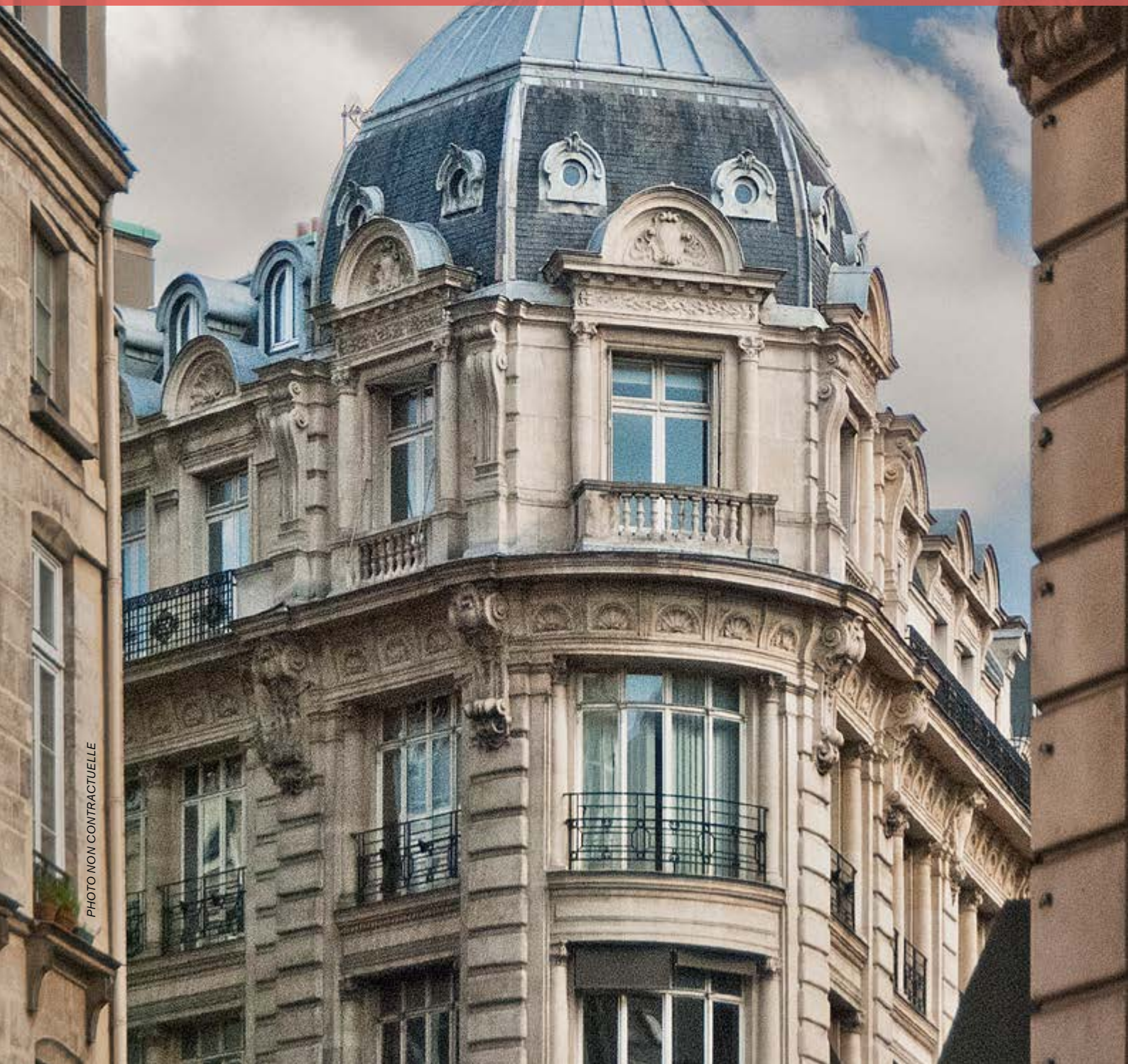


PHOTO NON CONTRACTUELLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A 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 GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 19 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

En application des dispositions 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 approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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

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.

Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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 2019

A 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 3,00% hors taxes, soit 3,60% TTC au titre de la gestion des immeubles.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2019, un montant de 50.361 euros.

Commission d'acquisition d'actifs

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

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

La commission versée à ce titre en 2019 est de 25.728 euros.

Honoraires de suivi de la réalisation des travaux

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

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2019, un montant de 80.206 euros.

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 2019.

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 euros TTC si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2019.

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.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2019, un montant de 5.712 euros.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

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

Les honoraires versés à ce titre en 2019 sont de 108 407,61 euros.

Fait à Paris, le 27 mars 2020

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier Lecaron
Associé

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2020

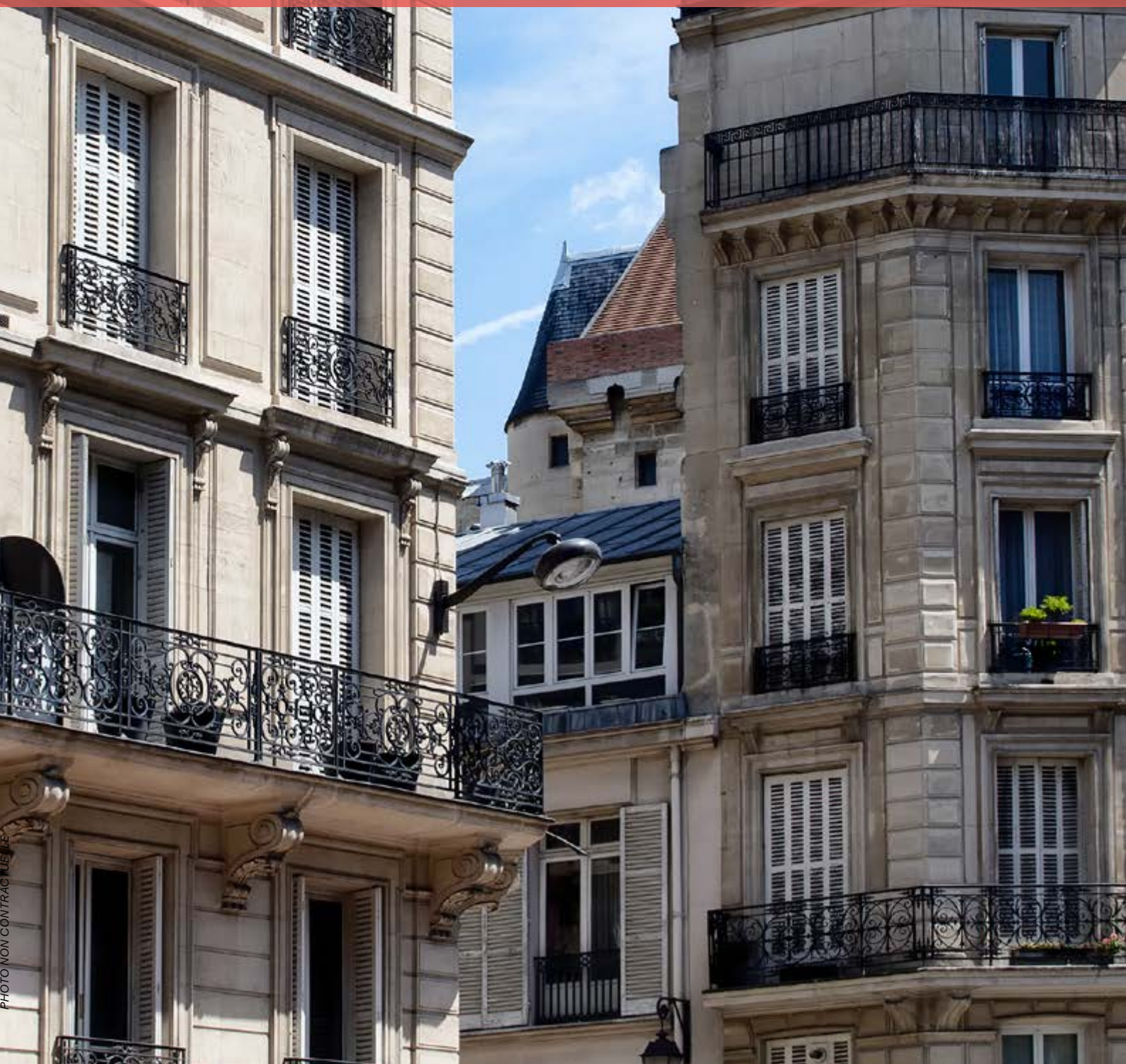


PHOTO NON CONTRACTUELLE

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 2019.

Votre conseil de surveillance s'est réuni les 21 mars 2019 et 12 novembre 2019 afin de suivre au plus près l'évolution de votre SCPI. Au cours de notre dernière réunion en date du 20 mars 2020, 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 à réitéré sa mise en garde la Société de gestion pour l'utilisation d'un prêt in fine de 8 000 000 € à taux variable de 1,4% qui représente environ 40% des actifs de la SCPI. Il faudra anticiper la transformation en taux fixe en cas de hausse des taux variables (cout de transformation 80 K€). Le CS suggère à la SGP 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 2019, le capital de GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION se répartit en 16 792 parts détenues par 413 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 2019, la capitalisation s'élève à 16 736 000 € sur la base du dernier prix de souscription.

Au 31 décembre 2019, aucune demande de cession de parts n'est inscrite sur les registres de la société.

Patrimoine

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de la SCPI est constitué de 11 immeubles

Le CS a attiré l'attention de la Société de gestion sur les modalités de dénouement à envisager se rapportant aux opérations d'acquisition des lots situés Avenue de Rueille à Paris, par l'intermédiaire de 5 SCI.

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSES	SURFACE
75	Paris 14	34, avenue Reille	241
94	Le Perreux-sur-Marne	2, allée des Ormes	276
94	Le Perreux-sur-Marne	118, rue du 8 Mai 1945	289
93	Gournay-sur-Marne	14, rue Eugène Carriere	265
59	Lille	398bis, rue Léon Gambetta	604
78	Sartrouville	49, rue Montoir	418
78	Carrieres-sur-Seine	10, rue Louis Leroux	325
78	Chatou	28, allée Edmond Flamand	439
78	Houilles	63, rue de l'égalité	113
93	Montreuil	3, rue messiers	265
91	Yerres	1 rue Réveillon	661
TOTAL			3 896

Au 31 décembre 2019, 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 20 915 000 € 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 2019 et applicables tout au long de l'année 2020 :

EN €	TOTAL 2019	PAR PART
Valeur comptable	13 643 480	812,50
Valeur de réalisation	13 661 408	813,57
Valeur de reconstitution	16 409 039	977,19

Compte et résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 se caractérise par un déficit comptable de 84 985 €.

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

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2019 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 2019 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé de rédiger lors de notre séance de conseil de surveillance en date du 20 mars 2020 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 2020

Le Président du conseil de surveillance
Monsieur Barré

PROJETS DE RÉSOLUTION

Assemblée générale 2020

Exercice clos le 31 décembre 2019



PHOTO NON CONTRACTUELLE

PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu 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 2019, 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 résultat déficitaire de 94 985 € soit affectée au poste de report à nouveau d'un total négatif de 571 048 €

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 €	TOTAL 2019	PAR PART
Valeur comptable	13 643 480	812,50
Valeur de réalisation	13 661 408	813,57
Valeur de reconstitution	16 409 039	977,19

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 l'expert immobilier, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, arrive à expiration au jour de l'assemblée générale d'approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 2024.

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.

Resolutions a caractere extraordinaire

Neuvième résolution

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

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

« ARTICLE 1
FORME

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

Dixième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 7 des statuts, relative à une actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

L'article 7 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 7
AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

(…)

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cession des parts inscrits sur le registre prévu par l'article **L.214-93 du Code monétaire et financier**, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Onzième résolution

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

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

« ARTICLE 9
REPRESENTATION DES PARTS

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

Douzième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 10 des statuts, relative à la mise en conformité de la procédure d'agrément du cessionnaire avec l'article L.214-97 du Code monétaire et financier.

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

« ARTICLE 10
CESSION DES PARTS SOCIALES

a) Agrément du cessionnaire

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la Société de gestion.

Dans tous les cas où l'agrément de la Société de gestion n'est pas nécessaire, la Société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant.

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

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Treizième résolution

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

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

« ARTICLE 15
NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par une Société de gestion. **La société Inter Gestion REIM**, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 €), dont le siège social est à PARIS 2ème, 2 rue de la Paix, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 345 004 436 est désignée comme Société de gestion statutaire de la société.

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quatorzième résolution

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

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

« ARTICLE 18
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(…)

- Une commission de gestion proportionnelle égale à 12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de frais de gestion pour son administration et la gestion de son patrimoine ; la commission est réglée trimestriellement et répartie comme suit :
  - 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société ;
  - 3% HT, soit 3,60% TTC **(au taux de TVA en vigueur)** au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

(…)

- Une commission de cession de parts :
  - Si la cession de parts est réalisée de gré à gré, la Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier, un forfait de 600 euros TTI, à la charge **des acheteurs ou des donataires**.
  - Si la cession est réalisée par l'intermédiaire de la Société de gestion (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 perçoit une commission calculée comme suit :

(…)

Cette commission de cession de parts est à la charge **des acheteurs ou des donataires**.

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quinzième résolution

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

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

« ARTICLE 21
COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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

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

Son mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à **sa nomination. Il est** toujours rééligible.

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

Seizième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 23 des statuts, relative au remplacement du terme « incapable » en application de la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 portant réforme de la protection juridique des majeurs, à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article, à l'harmonisation dudit article avec l'article 21 dans sa version modifié précitée consécutive à la suppression de l'obligation légale de nommer un Commissaire aux comptes suppléant, à l'ajout de la convocation par voie électronique et l'harmonisation dudit article renvoyant à un article précédent des statuts.

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

« ARTICLE 23
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

(…)

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par **l'article R.214-138 II du Code monétaire et financier**. Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

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

a. par le conseil de surveillance,

b. par le Commissaire aux comptes,

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

d. par le ou les liquidateurs.

Les associés l'ayant accepté sont convoqués aux assemblées générales par voie électronique. Les associés transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

(…)

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Ainsi qu'il est prévu **à l'article 12**, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 24 des statuts, relative à l'harmonisation dudit article avec l'article 21 dans sa version modifié précitée consécutive à la suppression de l'obligation légale de nommer un Commissaire aux comptes suppléant, à l'ajout de la convocation par voie électronique et à l'ajout de la nomination ou du remplacement du dépositaire conformément à l'article L.214-24-4 du Code monétaire et financier.

L'article 24 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 24
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. **Elle entend également celui du Commissaire aux comptes**. Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Elle nomme ou remplace le dépositaire.

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

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial du Commissaire aux comptes.

(…)

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

générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation par voie électronique, pour ceux l'ayant accepté.

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-huitième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 25 des statuts, relative à l'ajout de la convocation par voie électronique.

L'article 25 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 25
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

(…)

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation **par voie électronique pour ceux l'ayant accepté**. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Dix-neuvième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 26 des statuts, relative à l'ajout de la convocation par voie électronique.

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

« ARTICLE 26
CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi la Société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé par courrier électronique ou à défaut par lettre simple le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements, documents et explications utiles.

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingtième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 27 des statuts, relative à l'ajout de la convocation par voie électronique et à l'harmonisation dudit article avec l'article 21 dans sa version modifié précitée consécutive à la suppression de l'obligation légale de nommer un Commissaire aux comptes suppléant.

L'article 27 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 27
COMMUNICATION DE DOCUMENTS

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**. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi dont notamment les rapports de la Société de gestion, du conseil de surveillance, **du Commissaire aux comptes**, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes. À compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingt-et-unième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 29 des statuts, relative à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

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

« ARTICLE 29
ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

(…)

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis conformément au règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux SCPI et les textes modificatifs éventuels.

(…).»

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingt-deuxième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 30 des statuts l'harmonisation dudit article renvoyant à un article précédent des statuts.

L'article 30 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 30
AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

(…)

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

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

Vingt-troisième résolution

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

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)
Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

REPORT À NOUVEAU

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE RENDEMENT

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

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

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

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

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

Inter Gestion
REIM