

RAPPORT ANNUEL 2016

—
Grand Paris Pierre

Capitalisation



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE



SCPI
DÉFICIT
FONCIER

par Inter Gestion

GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION

LES CHIFFRES CLÉS 2016

355

Associés de la SCPI
au 31 décembre 2016.

5

Ce sont les acquisitions actées
en cours d'année, au Perreux-
Sur-Marne, Lille, Gournay-Sur-
Marne, Sartrouville. **Grand Paris
Pierre Capitalisation** achève
l'année 2016 avec 6 immeubles.

14 544 000€

La capitalisation.

859,83€

La valeur de réalisation
de la société pour une part.

283,74€

Le déficit foncier de l'exercice
pour une part, imputable sur
les revenus fonciers de 2016.

Panorama

Le mot du Président Gilbert Rodriguez

“ Comme l’a indiqué lors de sa conférence annuelle de février le Crédit Foncier, la reprise du marché du logement amorcée en 2015 s’est confirmée en 2016.

L’intérêt des investisseurs pour cette classe d’actifs devrait se maintenir en 2017, soutenu par le contexte de taux d’intérêt historiquement bas qui a fortement amélioré le pouvoir d’achat immobilier des particuliers et par les mesures de soutien mises en œuvre par les pouvoirs publics.

Les prix devraient continuer d’évoluer de manière contrastée, avec des hausses sur les marchés les plus tendus comme l’Île de France et les grandes agglomérations et le statu quo, voire des baisses sur les marchés secondaires.

Les SCPI dites fiscales conservent un important potentiel de développement et devraient profiter du dynamisme retrouvé du marché de l’immobilier résidentiel. Car si les volumes réalisés par les SCPI de rendement explosent un peu plus chaque année, la part revenant aux SCPI de logements, tous dispositifs fiscaux confondus, demeure encore modeste, atteignant 268 M€ sur une collecte globale de 5,56 M€. (source IEIF)

Cette année, vous êtes conviés à une assemblée générale mixte, comme le sont les associés de 14 SCPI gérées par Inter Gestion, dans le but d’harmoniser l’organisation et le fonctionnement des conseils de surveillance.

Il est en effet apparu nécessaire, au travers de la gestion d’un grand nombre de fonds réglementés, de mieux définir les missions du conseil de surveillance, sa composition, son fonctionnement et les modalités de nomination de ses membres. Le projet prévoit également l’adoption d’un règlement précisant notamment les modalités d’application des dispositions statutaires ainsi que les droits et obligations des membres du conseil de surveillance.

Le Rapport de gestion que vous recevez comme chaque année en vue de l’assemblée générale de juin, comporte toutes les informations vous permettant d’appréhender la situation de votre placement. Vous y trouvez toutes les indications relatives à la gestion du fonds, en particulier les indicateurs de performance d’occupation des logements et d’encaissement des loyers, l’évolution des recettes locatives et des charges, les éventuels contentieux, la valeur d’expertise des immeubles et la valeur liquidative théorique de la part, les comptes de l’exercice et les annexes financières.

Enfin, le Rapport de gestion est complété par les rapports du commissaire aux comptes qui certifie la régularité et la sincérité des comptes annuels et le rapport du conseil de surveillance qui a pour objet d’exprimer son opinion sur la régularité de la gestion et sur les projets de résolutions soumis à l’assemblée générale des associés. ”

L’assemblée générale est l’occasion de participer à la vie de votre SCPI. En cas d’empêchement, nous vous invitons à le faire au moyen du bulletin de vote par correspondance car il vous permet d’exprimer votre opinion sur chaque projet des résolutions soumises au vote des associés.



SOMMAIRE

06	Développement de la société
07	Évolution et évaluation du patrimoine immobilier
09	Politique de gestion et gestion locative
10	Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité
10	Prix des parts
13	Conventions visées par l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier
13	Fixation du montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance
13	Modification de l'article 19 des statuts et adoption d'un Règlement du conseil de surveillance
13	Autorisation à recourir à un emprunt bancaire
14	Comptes annuels
18	Annexes comptables
19	Tableaux et informations diverses
21	Rapport du conseil de surveillance
23	Rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels et les conventions réglementées
25	Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2017 Texte des résolutions

RAPPORT DE GESTION 2016

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. Les parts des associés fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité de Marchés Financiers (AMF).

Le Visa AMF n° 15-25 a été accordé à la société le 2 octobre 2015.

La SCPI est ouverte à la collecte depuis le 16 octobre 2015. La Société de gestion a 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 30 avril 2017.

Cette décision a fait l'objet d'une publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) en date du 18 janvier 2017- annonce n°1700048. La date de clôture a depuis été reportée au 31 décembre 2017. Cette décision fait l'objet d'une publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 8 mai 2017 (BALO N°1701712)

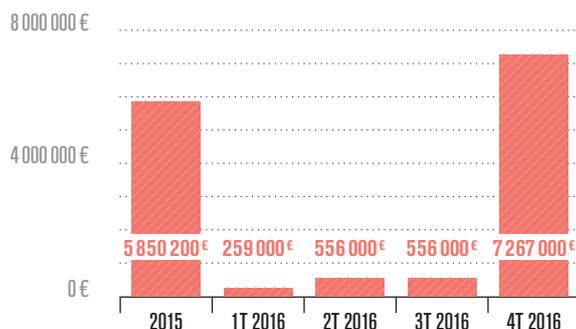
Le capital social maximum statuaire a été fixé à 13 940 000 €.

Au 31 décembre 2016 le capital de Grand Paris Pierre Capitalisation se répartissait entre 355 associés qui détenaient 14 544 parts pour un montant de 11 926 080 € soit 14 488 200 € prime d'émission incluse.

La capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2016 s'élève à 14 544 000 €.

Évolution de la collecte

Vous trouverez ci-dessous un graphique illustrant l'évolution des souscriptions enregistrées en 2016.



Marché des parts

Au 31 décembre 2016 aucune demande de cession n'est inscrite sur les registres de la société.

Évolution du capital

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	Rémunération H.T. de la sté de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée ⁽²⁾ au 31/12
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
TOTAL	11 926 080	14 488 200	14 544	355	1 593 702	1 000

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

* La Société de gestion a rétrocédé environ les deux tiers de ce montant aux divers partenaires qui ont commercialisé les parts de SCPI.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois)	Demande de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en €)
2015	NEANT	-	-	-	-
2016	NEANT	-	-	-	-

Emprunt de la société

En date du 29 novembre 2016, la SCPI a mis en place une ligne d'emprunt court terme auprès de BNP PARIBAS d'un montant de 3 millions.

Le taux a été fixé à 1,50%. L'échéance du contrat interviendra en Mai 2017.

Cet emprunt a été nécessaire pour le paiement des appels de fonds travaux survenu en fin d'année 2016.

Évènements intervenus

au cours de l'exercice 2016

L'Assemblée Générale extraordinaire du 22 juillet 2016 a décidé de procéder à la modification de l'article 18 des statuts de la société -Rémunération de la Société de gestion- telle qu'elle avait été proposée par la Société de gestion.

ÉVOLUTION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Patrimoine immobilier

Conformément à la politique d'investissement de la SCPI, la Société de gestion a procédé à l'acquisition d'actifs immobiliers en Île de France et en métropoles régionales, répondant à des critères tels que le potentiel économique, les bassins d'emplois et la demande locative.

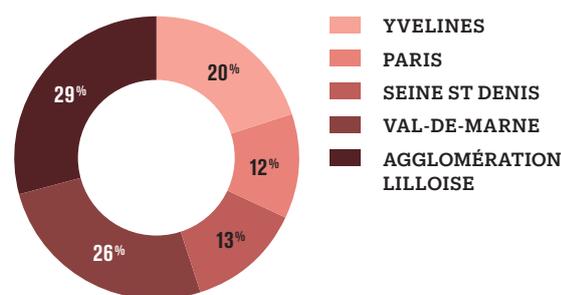
a) Le patrimoine immobilier

Voici la liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2016 :

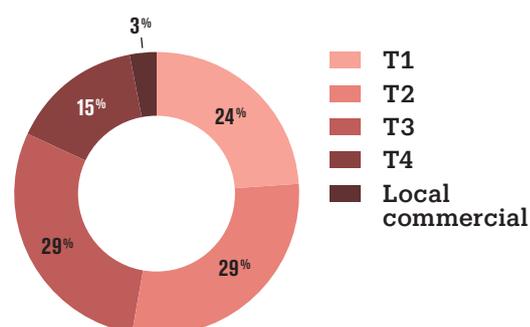
Ville	Dép.	Adresse	Surface en m ²
PARIS 14	75	34, Avenue Reille	241
LE PERREUX-SUR-MARNE	94	2, Allée des Ormes	276
LE PERREUX-SUR-MARNE	94	118, Rue du 8 Mai 1945	271
GOURNAY-SUR-MARNE	93	14, Rue Eugène Carrière	270
LILLE	59	398bis, Rue Léon Gambetta	606
SARTROUVILLE	78	49, Rue Montoir	418
TOTAL			2 082

b) Répartition géographique du patrimoine en fonction de la surface

La surface totale du patrimoine s'élève à 2 082 m².



c) Répartition du patrimoine par typologie



d) Composition du patrimoine en % de la valeur vénale des immeubles

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
PARIS	-	-	-	23%	-
RÉGION PARISIENNE	-	-	-	53%	-
PROVINCE	-	4%	-	20%	-
DOM TOM	-	-	-	-	-
ÉTRANGER	-	-	-	-	-
TOTAL	-	4%	-	96%	-

Acquisitions immobilières de l'exercice

Au cours de l'exercice 2016, la SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation a acquis plusieurs immeubles :

- 2, Allée des Ormes Le Perreux-Sur Marne le 29 juillet 2016
- 118, Rue du 8 Mai 1945 en date du 9 septembre 2016
- 49, Rue Montoir à Sartrouville le 27 décembre 2016
- 14, Rue Eugène Carrière à Gournay-sur Marne le 29 décembre 2016
- 398, Bis Rue Léon Gambetta à Lille le 29 décembre 2016.

Projets d'acquisition

Plusieurs opérations sont d'ores et déjà à l'étude, toutes situées dans le périmètre du projet du Grand Paris ou à titre exceptionnel dans des villes attractives situées en dehors de cette zone, en centre ville et bénéficiant de la proximité des transports, commerces, écoles...



Avancement des travaux

Situation des immeubles au 31 décembre 2016 :

Départements	Villes	Adresses	Avancement des travaux	Date de Réception & Réception prévisionnelle
75	PARIS 14	34, Av Reille	Ouvrages réceptionnés	13/07/2016
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	2, Allée des Ormes	En cours de réhabilitation	2T 2017
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	118, Rue du 8 Mai 1945	En cours de réhabilitation	3T 2017
93	GOURNAY-SUR-MARNE	14, Rue Eugène Carrière	Appel d'offre en cours	1T 2018
59	LILLE	398, Bis, Rue Léon Gambetta	Appel d'offre en cours	2T 2018
78	SARTROUVILLE	49, Rue Montoir	Appel d'offre en cours	1T 2018

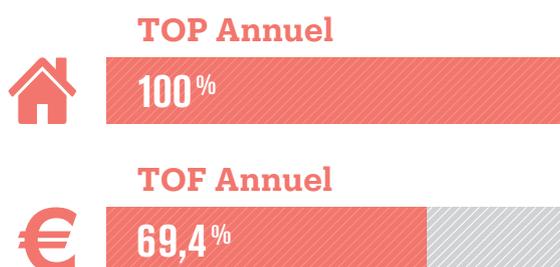
POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Évolution des taux d'occupation physique et financier

Conformément à une note de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier), ces taux sont mesurés trimestriellement en prenant en compte le taux d'occupation financier (TOF) des flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé et, pour le taux d'occupation physique (TOP), le cumul des surfaces des locaux occupés à la fin du trimestre.

Seul les 5 logements et parkings du 34 Avenue de Reille à Paris ont été réceptionnés au cours de l'année 2016. Ainsi les indicateurs de performance sont calculés uniquement sur la base de ces lots livrés.

Les indicateurs de performance établis en fin du quatrième trimestre 2016 :



Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les immeubles livrés (à l'exclusion des revenus « non récurrents »), divisés par le montant des loyers théoriques.

État locatif

Au 31/12/2016, la situation locative est représentée dans le tableau ci-dessous :

Villes	Adresses	Surface habitable	Nombre de logements	Nombre de logements loués
PARIS	34, Avenue Reille	241	5	5
TOTAL		241	5	5

Évolution des loyers

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2016 se sont élevés à 10 775 €.

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à l'administrateur de biens la somme de 648 € au titre de l'année 2016.

Contentieux en cours

- Contentieux locatif : Néant
- Autres contentieux : Néant

Provisions pour entretien et réparation

Il n'a pas été constitué des provisions pour gros entretien en 2016, 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

Affectation du résultat

L'exercice fait apparaître une perte de 220 574 euros, que la Société de gestion propose d'affecter au report à nouveau.

Résultat fiscal

Il s'élève au titre des déficits fonciers 2016 à 4 126 707 €, soit 283,74 € par part.

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.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

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 son état futur après rénovation.

Au 31 décembre 2016, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France en « prix de vente immeuble renové » s'est élevée à 11 465 000 € HD.

Tous les immeubles possédés par la SCPI ont été expertisés.

La valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation. Ainsi, elle est corrigée du montant des travaux restant à mobiliser (en moins) pour la comparer aux immobilisations corporelles telles qu'elles apparaissent dans les comptes au « Placements immobiliers » de l'« Etat du Patrimoine » pour 11 126 136 €.

La valeur vénale des placements immobiliers s'élève à 11 160 946 €.

NB : L'article R 214-157-1 du Code Monétaire et Financier dispose que chaque SCPI doit 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 déte nu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition ».



Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

Villes	Adresses	m ²	Aquisitions H.D.	Droits	Budget travaux	Prix de revient prévisionnel HD	Expertise HD au 31/12/16
PARIS	34, Avenue Reille	241	1 289 485	-	1 196 457	2 485 942	2 600 000
LE PERREUX-SUR-MARNE	2, Allée des Ormes	276	878 000	21 072	728 376	1 606 376	1 570 000
LE PERREUX-SUR-MARNE	118, Rue du 8 Mai 1945	271	680 000	50 320	735 080	1 415 080	1 570 000
GOURNAY-SUR-MARNE	14, Rue Eugène Carrière	270	514 000	47 888	685 833	1 199 883	1 190 000
LILLE	398 Bis, Rue Léon Gambetta	606	1 420 000	33 314	1 365 945	2 785 945	2 775 000
SARTROUVILLE	49, Rue Montoir	418	880 000	41 600	894 670	1 774 670	1 760 000
TOTAL		2082	5 661 485	194 194	5 606 411	11 267 896	11 465 000

Valeurs de réalisation, de reconstitution et valeur comptable

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 au moment de la reconstitution, 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).

En €	Total 2016	Par part
Valeur de réalisation	12 505 378	859,83
Valeur de reconstitution	15 020 505	1 032,76
Valeur comptable	12 470 568	857,44

Valeurs ISF

Les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'ISF. Conformément à l'article 885 S du Code Général des Impôts la valeur servant de base à l'impôt est déterminée par la déclaration détaillée et estimative souscrite par le contribuable. La valeur à déclarer et la valeur vénale déterminée au 1^{er} janvier de chaque année. La valeur des biens est déterminée suivant les règles d'évaluation prévues en matière de mutation par décès, sauf règle d'évaluation propre à l'ISF.

La valeur de la part de la SCPI est évaluée par l'enregistrement des ordres de vente et d'achat sur le marché secondaire, à ce jour inexistant pour votre SCPI.

La Société de gestion rappelle que la valeur de réalisation de la part, soit 859,83 €, est calculée sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué à 6,90%.

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

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Nombre de parts	5 906	-	14 544	-
REVENUS ⁽¹⁾				
Recettes locatives brutes	-	-	0,81	1%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-
Produits divers	108,96	100%	72,24	99%
TOTAL REVENUS	108,96	100%	73,05	100%
CHARGES ⁽¹⁾				
Charges immobilières	-	-	1,68	2%
Autres frais de gestion	126,39	116%	86,54	118%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES	126,39	116%	88,22	120%
Amortissements nets				
Patrimoine	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾				
Pour travaux	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
SOUS-TOTAL AUTRES CHARGES	-	-	-	-
TOTAL CHARGES	126,39	116%	88,22	120%
RESULTAT COURANT	-17,42	-	-15,17	-
Variation report à nouveau	-	-	-17,42	-

(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

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%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) Somme revenant à l'associé en cas de cession. (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 %).

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion comme relevant des conventions visées par l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier se sont élevés à :

- 950 180 € au titre de commission de souscription (11% TTI du prix de souscription) ;
- 105 194 € au titre de commission d'acquisition des actifs (2,40% TTI du montant des acquisitions)
- 172 448 € au titre du suivi de la réalisation des travaux des actifs (4,20% TTC du montant des dépenses affectées à la réalisation des travaux des immeubles).

- 1 293 € au titre de la gestion des SCPI.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2016 par la société PROMOGERE s'élèvent à 3 000 € TTC.

Les honoraires comptabilisés au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage de la société ACTIGERE au 31/12/2016 s'élèvent à 40 488 €.

VILLES	IMMEUBLES	CONTRAT AMO ACTIGERE	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
LE PERREUX-SUR-MARNE	2, Allée des Ormes	32 736	16 368	16 368	50%
LE PERREUX-SUR-MARNE	118, Rue du 8 Mai 1945	48 240	24 120	24 120	50%
GOURNAY-SUR-MARNE	14, Rue Eugène Carrière	58 619	-	58 619	-
LILLE	398 Bis, Rue Léon Gambetta	100 539	-	100 539	-
SARTROUVILLE	49, Rue Montoir	93 600	-	93 600	-
TOTAL		333 734	40 488	293 246	-

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

L'Assemblée Générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2017. À titre informatif, le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2016 s'est élevé à 2 400 €.

Pour l'exercice 2017, le remboursement des frais engagés par les membres du conseil de surveillance seront remboursés selon les conditions et modalités fixées par le règlement du conseil de surveillance sous réserve de son approbation par l'assemblée générale.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 19 DES STATUTS ET ADOPTION D'UN RÈGLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La Société de gestion souhaite définir plus précisément les missions du conseil de surveillance, sa composition, son fonctionnement et la nomination de ses membres. A ces fins, un projet de modification de l'article 19 des statuts de la SCPI sera soumis à l'approbation des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Ce projet prévoit également, conformément aux recommandations de l'ASPIM, l'adoption d'un règlement précisant notamment les modalités d'application des dispositions statutaires ainsi que les droits et obligations des membres du conseil de surveillance.

AUTORISATION À RECOURIR À UN EMPRUNT BANCAIRE

La SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation va pouvoir compléter sa capacité d'investissement sur fonds propres par le recours à l'emprunt, conformément au mode de financement décrit dans la note d'information de la SCPI. L'autorisation d'emprunt fera l'objet d'une résolution

soumise au vote des associés lors de l'assemblée générale du 23 juin 2017.

Elle portera sur une autorisation d'un montant maximal de 8 millions d'euros.

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	2 485 942	2 600 000	-	-
Immobilisations en cours	8 640 194	8 560 946	2 485 942	2 700 000
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	11 126 136	11 160 946	2 485 942	2 700 000
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	4 474	4 474
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	4 607	4 607	5 000	5 000
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	16 706	16 706	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 555 480	4 555 480	2 811 003	2 811 003
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-3 002 267	-3 002 267	-	-
Dettes d'exploitation	-533 754	-533 754	-305 156	-305 156
Dettes diverses	-4 875	-4 875	-	-
TOTAL II	1 035 897	1 035 897	2 515 321	2 515 321
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	9	9	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	308 526	308 526	102 528	102 528
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	308 535	308 535	102 528	102 528
Capitaux propres comptables	12 470 568	-	5 103 790	-
Valeurs estimées du patrimoine	-	12 505 378	-	5 317 849

■ Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	762 600	-	-	762 600
Capital en cours de souscription	4 080 320	-	7 083 160	11 163 480
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	111 600	-	-	111 600
Primes d'émission en cours de souscription	895 680	-	1 554 840	2 450 520
Prélèvement sur primes d'émission	-643 522	-	-1 050 648	-1 694 170
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau retraité des acomptes sur dividende	-	-102 888	-	-102 888
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-102 888	102 888	-220 574	-220 574
Acompte sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	5 103 790	-	7 366 778	12 470 568

* correspond à la colonne «valeurs bilantielles» de l'Etat du patrimoine

Compte résultat - Produits

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES	-	11 850	-	-
Produits de l'activité immobilière	-	-	-	-
Loyers et charges facturées	11 850	-	-	-
Produits annexes	-	-	-	-
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	-	1 050 648	-	643 522
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	1 050 648	-	643 522	-
Autres produits	-	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	21
Produits financiers	-	-	21	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	-	1 062 498	-	643 543
Solde débiteur = perte	220 574	220 574	102 888	102 888
TOTAL GÉNÉRAL	1 283 072	1 283 072	746 430	746 430

Compte résultat - Charges

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
CHARGES IMMOBILIÈRES	-	24 469	-	-
Charges ayant leur contrepartie en produits	341	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges immobilières	24 128	-	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-	1 258 604	-	746 430
Diverses charges d'exploitation	1 151 261	-	744 662	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	104 942	-	-	-
Prélèvement sur revenus de capitaux mobilisés	-	-	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	1 761	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges	2 401	-	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
Charges financières	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	-	1 283 072	-	746 430
Solde créditeur = bénéfice	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 283 072	1 283 072	746 430	746 430

ANNEXES COMPTABLES

L'annexe ci-dessous est la dernière partie des documents de synthèse exigés par la loi du 30 avril 1983, dont le décret d'application est paru en février 1985, et présenté conformément à l'arrêté du 14 décembre 1999, applicable à partir des comptes de l'exercice 2000.

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 14 décembre 1999, les documents se décomposent donc ainsi :

- Etats financiers
- Annexe qui renferme un certain nombre de tableaux
- Détail des comptes pour faciliter la lecture de l'état du patrimoine et du compte de résultat.

2. Dérogations

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

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Il n'a pas été constitué des provisions pour gros entretien en 2016, compte tenu de la réhabilitation en cours des immeubles.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

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

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1^{er} Janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité

d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2016 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 2016 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 11 465 000 €.

9. Valeurs mobilières de placement en disponibilité

NEANT.

10. 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 aux associés en représentation de leurs apports respectifs de la manière suivante :

- SCPI GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION : 99 999 parts
- INTER GESTION : 1 part

Du fait que les 5 SCI ont la pleine propriété des lots de copropriété, et compte tenu de la répartition des parts qui confère à GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION 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.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	2 485 942	2 600 000	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	2 485 942	2 600 000	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	8 640 194	8 560 946	2 485 942	2 700 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	8 640 194	8 560 946	2 485 942	2 700 000
TOTAL GÉNÉRAL	11 126 136	11 160 946	2 485 942	2 700 000

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL 31/12/2016
Années	N° Ordre	Adresse	Valeur d'achat 1	Acquisitions 2016 2	Total au 31/12/16 3 = 1+2	Travaux au 31/12/15 4	Dépenses 2016 5	Total Travaux au 31/12/16 6 = 4+5	
I. Immeubles restaurés									
2015	1	Parkings Paris 14 éme, Av Reille	15 000	-	15 000	-	-	-	15 000
2015	2	Appartement Paris 14 éme Av Reille	1 274 485	-	1 274 485	1 196 457	-	1 196 457	2 470 942
TOTAL I			1 289 485	-	1 289 485	1 196 457	-	1 196 457	2 485 942
II. Immeubles en cours de construction									
2016	3	Le Perreux sur Marne 118 Avenue du 8 Mai 1945	-	730 320	730 320	-	735 080	735 080	1 465 400
2016	4	Le Perreux sur Marne 2 Allée des Ormes	-	899 072	899 072	-	728 376	728 376	1 627 448
2016	5	Sartrouville 49 Rue Montoir	-	921 600	921 600	-	894 670	894 670	1 816 270
2016	6	Lille 398 Bis Rue L. Gambetta	-	1 421 414	1 421 414	-	1 061 891	1 061 891	2 483 305
2016	7	Gournay sur Marne 14 Rue E. Carrière	-	561 888	561 888	-	685 883	685 883	1 247 771
TOTAL II			-	4 534 294	4 534 294	-	4 105 900	4 105 900	8 640 194
III. Versements sur compromis d'achat									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL III			-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I+II+III)			1 289 485	4 534 294	5 823 779	1 196 457	4 105 900	5 302 357	11 126 136

Bilan actif

			EXERCICE 2016	EXERCICE 2015
	Brut	Amortissement & provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Frais de constitution	6 235	6 235	-	4 474
Immobilisations locatives et autres	2 485 942	-	2 485 942	15 000
Immeubles en cours de rehabilitation	4 534 294	-	4 534 294	1 274 485
Travaux en cours	4 105 900	-	4 105 900	1 196 457
Immobilisations financières	5 000	393	4 067	5 000
TOTAL I	11 137 371	6 628	11 130 743	2 495 416
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	-	-	16 706	-
Locataires	-	-	-	-
Débiteurs divers	16 706	-	16 706	-
Disponibilités	-	-	4 555 480	2 811 003
Banque	4 555 480	-	4 555 480	2 811 003
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL II	4 572 186	-	4 572 186	2 811 003
Comptes de régularisation	308 526	-	308 526	102 528
Charges constatées d'avance	9	-	9	-
TOTAL III	308 535	-	308 535	102 528
TOTAL GÉNÉRAL	16 018 092	6 628	16 011 464	5 408 946

Bilan passif

			EXERCICE 2016	EXERCICE 2015
	Brut		Net	Net
CAPITAUX PROPRES				
Capital	-	11 926 080	4 842 920	
Capital souscrit	11 926 080	-	-	-
Primes d'émission		867 950	363 758	
Prime d'émission	2 562 120	-	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-1 694 170	-	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	-	-	-	-
Report à nouveau retraite	-102 888	-102 888	-	-
Résultat de l'exercice	-	-220 574	-102 888	
Résultat de l'exercice	-220 574	-	-	-
Résultat distribué	-	-	-	-
TOTAL I	12 470 568	12 470 568	5 103 790	
DETTES				
Dettes financières	3 002 267	3 002 267	-	
Dettes d'exploitation	-	538 629	305 156	
Fournisseurs ⁽¹⁾	525 156	-	-	-
Dettes fiscales ⁽²⁾	-	-	-	-
Autres dettes	8 598	-	-	-
Dépôts de garantie	4 875	-	-	-
TOTAL II	3 540 896	3 540 896	305 156	
COMPTES DE REGULARISATION				
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	
TOTAL GÉNÉRAL	16 011 464	16 011 464	5 408 946	

État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 01/01/2016	4 474
Dotation 2016	-4 474
Reprises 2016	NEANT
Montant au 31/12/2016	-
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 01/01/2016	102 528
Dotation 2016	308 526
Reprises 2016	-102 528
Montant au 31/12/2016	308 526

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 01/01/2016	DURANT L'ANNÉE 2016	TOTAL AU 31/12/16
Fonds collectés	5 850 000	8 638 000	14 488 200
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
+ Emprunt CT	-	3 000 000	3 000 000
- commission de souscription	-643 522	-950 180	- 1593 702
- achat d'immeubles	-2 485 942	-8 640 194	-11 126 136
- frais d'acquisition (non récup.)	-102 528	-306 466	-408 994
- divers : travaux	-	-	-
- sommes restant à investir	2 618 208	1 741 160	4 359 368

Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2016	2015	RESSOURCES	2016	2015
Perte de l'exercice ⁽¹⁾	220 574	102 888	Bénéfice de l'exercice	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices ⁽²⁾	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	-
Charges prélevées sur primes d'émission	1 050 648	643 522	AUGMENTATION DE :		
Immobilisations en cours	8 635 327	2 495 416	Capital (prime d'émission comprise)	8 638 000	5 850 200
Dividendes	-	-	Plus values	-	-
			Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	3 002 267	-
TOTAL EMPLOIS	9 906 549	3 241 826	TOTAL RESSOURCES	11 640 267	5 850 200
Augmentation du fond de roulement	1 733 718	2 608 374	Diminution du fond de roulement	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	11 640 267	5 850 200	TOTAL GÉNÉRAL	11 640 267	5 850 200

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

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

(3) Dans le tableau de financement, le signe + exprime les dégagements (ressources) - les besoins (emplois)

	2016	2015
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	-233 473	-305 156
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	222 713	102 528
Valeurs disponibles au début de l'exercice	2 811 003	-
DISPONIBLE À LA FIN DE L'EXERCICE	4 555 480	2 811 003
Augmentation ou diminution du fond de roulement	1 733 718	2 608 374

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 23 JUIN 2017

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les observations formulées par la Société de gestion sur le rapport du conseil de surveillance ont été introduites directement dans le texte afin d'en faciliter la lecture et la compréhension. Ces dernières apparaissent clairement dans les encarts disposés en retrait.

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 2016.

Votre conseil de surveillance s'est réuni les 3 mars 2016 et 28 novembre 2016 afin de suivre au plus près l'évolution de votre SCPI. Au cours de notre dernière réunion en date du 23 mars 2017, 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.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2016, le capital de GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION se répartit en 14 544 parts détenues par 355 associés pour un montant de 11 926 000 € (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 14 488 200 € (prime d'émission incluse).

Au 31 décembre 2016, la capitalisation s'élève à 14 544 000 € sur la base du dernier prix de souscription.

Au 31 décembre 2016, aucune demande de cession de parts n'est inscrite sur les registres de la société.

Patrimoine

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de la SCPI est constitué de 6 immeubles

Villes	Adresses	m ²
PARIS	34, Avenue Reille	241
LE PERREUX-SUR-MARNE	2, Allée des Ormes	276
LE PERREUX-SUR-MARNE	118, Rue du 8 Mai 1945	271
GOURNAY-SUR-MARNE	14 Rue Eugène Carrière	270
LILLE	398 Bis Rue Léon Gambetta	606
SARTROUVILLE	49, Rue Montoir	418
TOTAL		2 082

La Société de gestion nous a informé que divers projets d'acquisition sont en cours d'étude.

Au 31 décembre 2016, 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 11 465 000 € 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 2016 et applicables tout au long de l'année 2017 :

En €	Total 2016	Par part
Valeur de réalisation	12 505 378	859,83
Valeur de reconstitution	15 020 505	1 032,76
Valeur comptable	12 470 568	857,44

Compte et résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 se caractérise par une perte de 220 574 €. En accord avec les normes comptables en vigueur, la Société de gestion propose d'affecter intégralement le résultat déficitaire au report à nouveau.

La Société de gestion nous a informé du recours en fin d'année 2016 à un crédit bancaire à court terme dont l'échéance de remboursement se situe au 15 mai 2017. Ce crédit ayant pour but de sécuriser des ajustements de trésorerie et respecter des délais de règlement des travaux engagés.

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

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2016 ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent au rapport du Commissaire aux Comptes, lequel n'a pas suscité de notre part de remarques particulières et dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance.

Projet de résolutions

Lors de la réunion du 23 mars 2017, préparatoire à la présente Assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

En résumé, et pour faire droit à l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF qui stipule que le conseil de surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumises par la Société de gestion aux associés, nous vous prions de bien vouloir noter que :

Sur les résolutions à caractère ordinaire proposées par la Société de gestion (de la première à la huitième résolution), nous émettons un avis positif,

Sur les résolutions à caractère extraordinaire proposées par la Société de gestion, (de la neuvième à la dixième résolution) nous émettons un avis défavorable.

En effet, l'Autorité des marchés financiers recommande aux conseils de surveillance des sociétés civiles de placement immobilier de se doter d'un règlement intérieur mais sans les y obliger. Le point 19.5 du projet

d'INTER GESTION figurant dans la neuvième résolution stipule un règlement du conseil de surveillance approuvé par l'Assemblée générale. Cette approbation par un organe de gouvernance d'une société (en l'occurrence l'assemblée générale des associés) d'un règlement qui relève de la seule compétence d'un autre organe aux associés (le conseil de surveillance) est contraire au droit. Ainsi, le règlement du conseil « appartient au conseil ». Toutefois, le règlement intérieur du conseil de surveillance peut être communiqué aux associés pour information au cours de l'Assemblée générale (Code de déontologie de l'ASPIM, approuvé par l'AMF).

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'affirmation contenue dans l'alinéa ci-dessus est erronée : l'assemblée des associés est souveraine. Elle est pleinement compétente pour fixer notamment les conditions de recevabilité des candidatures au conseil de surveillance, les obligations de ses membres et leurs modalités de rémunération et de défraiement.

Les projets des résolutions qui vous sont présentés ont pour objet de corriger certaines dérives apparues dans le fonctionnement des conseils de surveillance au moyen, notamment, d'un règlement revêtu d'une force contraignante grâce à son approbation par l'assemblée des associés.

Le conseil de surveillance qui n'est pas un organe de gouvernance n'a pas le pouvoir de modifier le règlement qui sera adopté par l'assemblée des associés.

La Société de gestion rappelle que le conseil de surveillance ne dispose pas du pouvoir de s'opposer aux décisions prises par l'assemblée générale des associés.

Par ailleurs, les membres de votre conseil de surveillance estiment que plusieurs dispositions du règlement intérieur tel que rédigé par la Société de gestion viennent restreindre le rôle et les moyens de contrôle mis légalement à la disposition des épargnants. Il convient de ne pas oublier que les SCPI ne sont pas des sociétés commerciales mais des sociétés civiles.

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'affirmation contenue dans l'alinéa ci-dessus est erronée et ne s'accompagne d'aucun élément de preuve.

Les projets de résolutions qui vous sont présentés ne réduiront nullement les moyens de vérification et de contrôle du conseil de surveillance. Ils ne portent aucune atteinte à cette fonction reconnue par la loi non plus qu'au droit de communication étendu qu'elle implique.

D'autres éléments figurant dans le texte de ce règlement intérieur ont interpellé les membres de votre conseil de surveillance et notamment la limitation du nombre de mandats détenus dans d'autres sociétés ou les éventuels conflits d'intérêt.

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'affirmation contenue dans l'alinéa ci-dessus, dépourvue de toute justification, ne s'appuie sur aucun élément précis.

La Société de gestion est tenue d'apprécier et de résoudre les conflits d'intérêt préjudiciables à la SCPI. Le règlement proposé par la Société de gestion consacre un paragraphe entier (3-4) à la prévention des conflits d'intérêt.

La limitation du nombre des mandats détenus par les membres du conseil de surveillance est une nécessité. Certains membres du conseil de surveillance de GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION détiennent actuellement jusqu'à 15 mandats ou plus dans des SCPI, chacun d'eux donnant lieu à rémunération et défraiement !

Ainsi, ce sont donc pour toutes ces raisons que votre conseil de surveillance émet un avis négatif sur la neuvième et la dixième résolution.

Votre conseil de surveillance attire votre attention sur le fait que l'Assemblée Générale d'une SCPI représente une importante caractéristique de cette forme d'épargne collective. C'est pourquoi nous vous invitons, cette année plus que jamais, à exercer vos droits et vos devoirs d'associés de GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION en assistant personnellement à l'Assemblée générale ou, si vous ne pouvez être présent, en envoyant complété, le formulaire de vote par correspondance ou, en donnant expressément pouvoir à Monsieur le Président du conseil de surveillance ou, à défaut, de son représentant.

Les membres du conseil de surveillance vous remercient de votre confiance et restent à votre disposition.

Le présent rapport a été achevé de rédiger le 28 avril 2017 et a été approuvé par votre conseil de surveillance à cette même date puis a été transmis à la Société de gestion pour impression.

Le conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant nommé par votre Assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 Civile de Placement Immobilier à la fin de cet exercice.

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (règlement CRC n°99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance des valeurs estimées des immeubles communiquées par la Société de gestion dans l'état du patrimoine avec les valeurs déterminées par l'expert immobilier.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 par la Société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 23 mars 2017

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

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

1. Prestations de prospection des capitaux et de recherche des immeubles

Pour les frais exposés pour la prospection de capitaux et la recherche d'immeubles, la Société de gestion perçoit une commission de souscription fixée à 11 % TTI du prix d'émission des parts, qui supporte :

- les frais de collecte
- les frais de recherche et d'investissement

Au titre de l'exercice 2016, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 950.180 €.

2. Prestations d'administration et de gestion du patrimoine

Pour l'administration et la gestion du patrimoine, la Société de gestion perçoit une commission de gestion fixée à 8,40% TTI et 3,60% TTC des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets de frais de gestion.

Au titre de l'exercice 2016, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 1.293 €.

3. Prestations d'acquisition des actifs

Concernant la gestion de l'acquisition des actifs, la Société de gestion perçoit une commission fixée à 2,40 % TTI sur les prix d'acquisitions des immeubles.

Au titre de l'exercice 2016, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 105.194 €.

4. Prestations pour la réalisation de travaux

Pour la réalisation des travaux, la Société de gestion perçoit une commission fixée à 4,20% TTC assise sur le montant des dépenses affectées à la réalisation des travaux.

Au titre de l'exercice 2016, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 172.448 €.

5. Prestations comptables

La société PROMOGERE assure la révision des comptes et la préparation des comptes annuels.

Au titre de l'exercice 2016, les honoraires facturés par la société PROMOGERE s'élèvent à 3.000 € TTC.

6. Commission de cession des actifs

En cas de cession d'actifs, la Société de gestion perçoit une commission de cession fixée à 6% TTI sur le prix de cession des immeubles.

Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2016.

7. Commission de cession de parts

En cas de cession de parts, la Société de gestion perçoit une commission de cession :

- Si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion : une commission de cession de :
 - 4,80 % TTI calculée sur le prix d'exécution jusqu'à la 5ème année de détention;
 - 2,40 % TTI de la 5ème année jusqu'à la 10ème année ;
 - 1,20 % TTI au-delà de la 10ème année
- Si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion : une commission forfaitaire de 600 € TTI.

Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2016.

Fait à Paris, le 23 mars 2017

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 23 JUIN 2017

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Texte des 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 conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, du bilan, du compte de résultat et des annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme 220 574 € est affectée au poste de report à nouveau.

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 2016 à :

En €	Total 2016	Par part
Valeur de réalisation	12 505 378	859,83
Valeur de reconstitution	15 020 505	1 032,76
Valeur comptable	12 470 568	857,44

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion et du rapport du conseil de surveillance, autorise la Société de gestion à contracter des emprunts au nom de la SCPI et consentir dans le cadre desdits emprunts des garanties et suretés réelles portant sur le patrimoine de la SCPI dans la limite de 8 millions d'euros. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui se tiendra en 2018, et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Septième résolution

L'Assemblée Générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2017 à 2 500 €, 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.

Sous réserve de l'approbation des dixième et onzième résolutions ci-dessous, les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le Règlement du conseil de surveillance.

Huitième Résolution

L'Assemblée Générale prend acte que le montant du capital social de la société civile de placement immobilier, au 31 décembre 2016, s'élève à 11 926 080 € hors prime d'émission.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale 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.

Texte des résolutions à caractère extraordinaire

Dixième Résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 19 des statuts relatif au conseil de surveillance, lequel sera désormais rédigé comme suit :

« Article 19 - Conseil de surveillance :

19.1 : Missions du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance exerce à tout moment un pouvoir de vérification et de contrôle de la régularité de la gestion de la société. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.

Il émet un rapport sur les conventions réglementées.

Le conseil de surveillance ne peut communiquer directement avec les associés. Il ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il ne dispose d'aucun pouvoir d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion.

Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

19.2 : Nomination du conseil de surveillance

Les conseils de surveillance formés à compter du 1^{er} janvier 2017 sont composés de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans. Ils sont rééligibles.

Leur mandat expire à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner les membres du conseil de surveillance la Société de gestion procède à un appel de candidatures auprès de l'ensemble des associés.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu est celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat sera désigné par tirage au sort.

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le conseil de surveillance devra se compléter au chiffre de sept (7).

Le ou les membres ainsi nommés par cooptation ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale. Ils ont voix délibérative au conseil de surveillance.

Les nominations effectuées à titre provisoire par le conseil de surveillance sont soumises à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale. Le mandat des membres dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale expire au terme du mandat de l'ensemble des membres du conseil demeurés en fonction.

Lorsque le conseil de surveillance en fonction au 1^{er} janvier 2017 est formé de plus de sept (7) membres, le mandat de ces derniers se poursuit jusqu'à son terme et la limitation à sept (7) des membres du conseil s'appliquera pour la première fois lors de son renouvellement. Toutefois, en cas de démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, ces derniers ne seront pas remplacés sauf si la vacance a pour effet de rendre le nombre des membres du conseil inférieur à sept (7).

19.3 : Délibérations du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance nomme un Président qu'il choisit parmi ses membres pour la durée qu'il détermine dans la limite de celle de son mandat.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par an à l'initiative soit de son Président ou de la majorité de ses membres soit de la Société de gestion. Les réunions convoquées par la Société de gestion ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

En cas d'absence du Président, le conseil désigne celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président au cours de la séance.

Le secrétariat de la séance est assuré par la Société de gestion ou, en son absence, par un membre désigné par le conseil.

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du conseil par tous les membres présents ou représentés.

Les membres empêchés peuvent donner mandat pour les représenter à tout autre membre du conseil. Un membre du conseil ne peut détenir plus de deux (2) mandats de représentation.

Le conseil ne peut valablement délibérer que si le nombre des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre total des membres du conseil.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, celle du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et le secrétaire. Les procès-verbaux de séance mentionnent les noms des membres présents, des membres représentés et des membres absents. Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège de la société.

Les copies ou extraits à produire sont valablement certifiés soit par le Président ou par deux membres du conseil soit par la Société de gestion.

19.4 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance peut bénéficier d'une rémunération forfaitaire en contrepartie de l'exercice de sa mission.

Cette rémunération est décidée et son montant fixé annuellement par l'assemblée générale des associés sur proposition de la Société de gestion.

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

Les membres du conseil de surveillance ont droit, selon les modalités et dans les limites approuvées par l'assemblée générale des associés, au remboursement des frais de déplacement exposés en vue des réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

Le remboursement des frais de déplacement est effectué sur présentation des pièces justificatives originales de la dépense et sous réserve de leur caractère probant.

19.5 : Règlement du conseil de surveillance

Un règlement approuvé par l'assemblée générale des associés précise les conditions de la désignation et de la révocation des membres du conseil, les modalités selon lesquelles ils se réunissent, les obligations attachées à l'exercice de leur fonction, la répartition entre eux des jetons de présence et les modalités de remboursement de leurs frais de déplacement. »

Onzième Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de Règlement du conseil de surveillance, et des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'adopter ledit règlement tel qu'il lui a été présenté dans toutes ses dispositions avec effet immédiat. Une copie dudit règlement sera annexée aux présentes.

Douzième 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.

ANNEXE AU TEXTE DES RÉSOLUTIONS AGRÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION : RÈGLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le règlement définit les modalités d'application des dispositions relatives à la composition, aux missions et au fonctionnement du conseil de surveillance prévues à l'article 19 des statuts. Il précise les droits et obligations de ses membres. Le cas échéant, il se substitue à tout règlement antérieurement en vigueur.

Le règlement est disponible sur simple demande adressée à INTERGESTION, 2 rue de la Paix - 75002 Paris.

Article 1 : Désignation des membres du conseil de surveillance

Tout associé peut présenter sa candidature en vue de sa désignation en qualité de membre du conseil de surveillance.

Toutefois en cas de démembrement, seul le nu-proprétaire pourra présenter sa candidature.

La Société de gestion informe les associés du prochain renouvellement des membres du conseil et procède à l'appel des candidatures auprès de l'ensemble des associés. Elle fixe un délai impératif pour la réception des dossiers complets de candidature.

La présentation des candidatures est subordonnée aux conditions suivantes, le non-respect d'une seule d'entre elles entraînant le rejet de la candidature :

- avoir la qualité d'associé de la société à la date de l'appel à candidature effectué par la Société de gestion,
- être âgé de moins de soixante-quinze (75) ans au jour de la réception du dossier de candidature par la Société de gestion, cette limite d'âge s'applique également au représentant de toute personne morale associée,

- ne pas avoir à titre personnel ou en qualité de représentant d'une personne morale associée la qualité de membre de conseil de surveillance de plus de six (6) sociétés civiles de placement immobilier ou toute autre Fonds d'investissement alternatif (FIA), dont plus de trois (3) au sein d'une société ou d'un fonds géré par INTERGESTION,
- ne pas être membre, salarié ou mandataire d'une personne morale ayant ou ayant eu un ou plusieurs conflits d'intérêt avec la SCPI ou la Société de gestion,
- ne pas avoir une activité directement ou indirectement concurrente de celle de la Société de gestion ou de la SCPI que ce soit à titre personnel ou en tant que membre, salarié ou mandataire d'une société,
- ne pas être en relation d'affaires avec la Société de gestion ou la SCPI que ce soit à titre personnel ou en tant que membre, salarié ou mandataire d'une société,
- attester n'avoir été l'objet d'aucune condamnation pénale ni sanction civile ou administrative interdisant l'exercice d'un mandat social,
- adresser à la Société de gestion dans le délai fixé par cette dernière un dossier complet de candidature comportant :
 - un formulaire de candidature mentionnant le délai de réception des candidatures, la mise à disposition d'un exemplaire du règlement intérieur sur simple demande adressée à la Société de gestion, les nom et prénom(s), date de naissance, adresse de résidence, coordonnées téléphoniques et électroniques de l'intéressé, la profession ou l'activité exercée au moment de la candidature, le nombre de parts souscrites dans des fonds gérés par Inter Gestion,
 - une attestation de non condamnation
 - le nombre des SCPI et FIA dans lesquels l'intéressé détient un mandat de membre du conseil de surveillance,
 - la déclaration de toute situation potentiellement incompatible mentionnée ci-dessus.

Toute candidature accompagnée d'un dossier non conforme ou incomplet à la date d'expiration du délai de candidature fera l'objet d'une décision de rejet sans possibilité de recours ou de régularisation ultérieure et ce même si l'associé est déjà membre du conseil de surveillance d'une SCPI gérée par la Société de gestion.

La Société de gestion accuse réception des candidatures et horodate chaque dossier. La mention de la date et de l'heure de réception du dossier permet de déterminer l'ordre de présentation des candidatures.

La Société de gestion observe une stricte neutralité dans le traitement des candidatures. Le cas échéant, elle informe les candidats de leur inéligibilité.

En vue de la tenue de l'assemblée générale, la Société de gestion adresse à chaque associé un bulletin de vote comportant la liste des candidats éligibles laquelle comprend les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat et les nouveaux candidats.

Les candidatures sont présentées dans l'ordre de réception des dossiers.

Tous les associés disposant du droit de vote à l'assemblée générale pour les décisions à caractère ordinaire peuvent participer à l'élection des membres du conseil de surveillance.

Le vote s'exprime par écrit sous la forme du bulletin dûment rempli adressé à la Société de gestion dans le délai prescrit par cette dernière.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il n'est pas tenu compte des procurations pour la résolution relative à cette élection.

Les bulletins de vote devront impérativement comporter les nom et prénom(s) de l'associé ainsi que la date de l'assemblée générale pour laquelle son vote est donné. En cas de seconde convocation par suite d'un défaut de quorum, les votes exprimés en réponse à la première convocation demeureront valables sauf si un nouveau bulletin est adressé entretemps par l'associé à la Société de gestion pour modifier son vote.

Sont élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix. En cas de partage des voix, le candidat élu sera désigné par tirage au sort.

Article 2 : Tenue des réunions du conseil de surveillance

Les dates des réunions ordinaires du conseil de surveillance sont proposées par la Société de gestion et fixées à l'occasion de la dernière réunion de l'année précédente.

Les réunions ordinaires du conseil donnent lieu à une convocation adressée par la Société de gestion à chacun des membres au moins dix (10) jours calendaires avant la date fixée. La convocation mentionne le lieu et l'ordre du jour de la réunion. Elle comporte tous documents utiles aux délibérations. L'envoi des convocations peut se faire par tous moyens.

Le Président du conseil de surveillance communique à la Société de gestion les sujets à porter à l'ordre du jour de la séance au moins vingt (20) jours calendaires avant la date fixée. A défaut, la convocation mentionne l'ordre du jour dressé par la Société de gestion.

Dans le cas où le Président ou la majorité des membres du conseil de surveillance convoqueraient une réunion la convocation devra respecter les formes et délais susmentionnés, et une copie de l'ordre du jour sera adressée à la Société de gestion ; un exemplaire original de la feuille de présence et le procès-verbal devront lui être transmis avant la convocation de la réunion suivante.

Les réunions du conseil de surveillance sont susceptibles d'être enregistrées. En ce cas, l'enregistrement est conservé par la Société de gestion qui en transmet copie par voie électronique au Président du conseil de surveillance. Ce fichier n'a vocation à être diffusé qu'après des seuls membres du conseil de surveillance sauf dans le cas où il serait produit en justice pour la défense des intérêts de la SCPI ou de la Société de gestion.

Lorsque le patrimoine de la société aura été intégralement constitué et mis en exploitation, les réunions du conseil de surveillance se limiteront à deux (2) par an, sauf évènement particulier rendant nécessaire une ou plusieurs réunions supplémentaires.

Article 3 : Obligations des membres du conseil de surveillance

Les membres du conseil de surveillance sont soumis aux obligations suivantes dont le non-respect peut, sur proposition de la Société de gestion, entraîner la révocation du membre défaillant par l'assemblée générale :

3.1 Obligation d'assiduité

Les membres du conseil de surveillance sont tenus de participer aux réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

En cas d'empêchement les membres ne pouvant participer à la réunion ne sont excusés que s'ils donnent pouvoir à un autre membre du conseil.

Si un membre du conseil de surveillance compte trois (3) absences consécutives inexcusées la Société de gestion peut proposer sa révocation à la prochaine assemblée générale.

3.2 Obligation de confidentialité

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent communiquer à un tiers n'ayant pas la qualité de membre du conseil de surveillance, sous quelque forme que ce soit, aucune information concernant la SCPI ou la Société de gestion dont ils auraient pris connaissance dans l'exercice de leur mandat, dès lors que l'information n'a pas un caractère public.

Chaque membre du conseil de surveillance est responsable personnellement des informations confidentielles qu'il détient.

En cas de manquement à cette obligation la Société de gestion peut proposer la révocation du membre défaillant à l'assemblée générale.

3.3 Obligation d'indépendance

Les membres du conseil de surveillance sont tenus d'exercer leur fonction en toute indépendance, de rejeter toute pression pouvant s'exercer à leur encontre et de n'accepter de quiconque aucun avantage de nature à compromettre leur liberté de jugement.

En cas de manquement à cette obligation la Société de gestion peut proposer la révocation du membre défaillant à l'assemblée générale.

Les membres du conseil de surveillance sont tenus d'informer la Société de gestion de tout conflit d'intérêt réel ou potentiel dans lequel ils pourraient être impliqués. En cas de survenance d'un tel conflit, ils s'obligent à démissionner de leur mandat.

3.4 Prévention des conflits d'intérêt

Une situation de conflit d'intérêts résulte d'une décision ou d'un comportement portant ou pouvant porter atteinte aux intérêts collectifs des associés.

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent exercer de fonction ou d'activité susceptibles de les placer dans une situation conflictuelle envers la SCPI ou la Société de gestion.

Toute activité, fonction ou mandat nouveau que les membres du conseil de surveillance viendraient à exercer dans une entreprise, société ou autre entité faisant ou non offre au public doit être déclaré sans délai à la Société de gestion.

La Société de gestion apprécie la compatibilité de l'activité, de la fonction ou du mandat exercé par le déclarant avec sa qualité de membres du conseil de surveillance de la SCPI. Elle vérifie si ce mandat, fonction ou activité ne constitue pas un acte de concurrence à l'égard de la SCPI ou de la Société de gestion et n'est pas susceptible d'entraîner pour le déclarant la fixation d'objectifs contradictoires ou de porter atteinte à l'objectivité de son jugement.

En cas de révélation d'un conflit d'intérêt le membre concerné s'oblige si nécessaire à démissionner de ses fonctions.

3.5 Loyauté et bonne foi

Dans toute action ou décision relevant de l'exercice de leur mandat, les membres du conseil de surveillance sont tenus de privilégier l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent en aucun cas prendre d'initiative susceptible de nuire aux intérêts de la société ou de ses associés.

Ils sont tenus d'agir de bonne foi en toutes circonstances.

Article 4 : Responsabilité des membres du conseil de surveillance

Les membres du conseil de surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la Société de gestion, mais ils répondent envers la SCPI et envers les tiers de leurs fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Pour le cas où le conseil de surveillance déciderait de se doter d'une couverture en responsabilité civile professionnelle, celle-ci sera prise en charge par la SCPI.

Article 5 : Rapport du conseil de surveillance

Le rapport du conseil de surveillance expose le résultat des vérifications et des contrôles de la régularité des actes de gestion accomplis au cours de l'exercice.

Il ne peut comporter d'allégations diffamatoires ou simplement désobligeantes, de remarques ou d'observations de nature à porter atteinte à la notoriété du produit.

Article 6 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

6.1 Rémunération du conseil de surveillance

L'assemblée générale peut, sur proposition de la Société de gestion, décider l'allocation d'une rémunération annuelle au conseil de surveillance. Elle en fixe le montant.

Cette rémunération est répartie par la Société de gestion entre les membres du conseil au prorata de leur participation physique effective aux réunions et selon le principe d'un seul jeton de présence par membre. Une procuration ne donne droit à répartition ni pour le membre qui l'a donnée ni pour celui qui l'a reçue.

6.2 Remboursement des frais

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement des frais de déplacement exposés pour participer aux réunions du conseil.

Seul le Président du conseil de surveillance ou le membre du conseil désigné pour le représenter a droit au remboursement de ses frais de déplacement exposés pour participer aux assemblées générales, à l'exclusion de tout jeton de présence.

Les frais doivent être impérativement reportés sur le formulaire prévu à cet effet et communiqué par la Société de gestion en même temps que la convocation.

Le remboursement est subordonné à la présentation des justificatifs de dépense originaux dont la Société de gestion apprécie le caractère probant, et sous réserve du strict respect et systématique des conditions suivantes :

- frais de transport : ne seront pris en considération que les trajets entre le domicile connu des membres du conseil de surveillance et le lieu de la tenue de la réunion,
- frais d'hébergement : les frais d'hôtel et de petit déjeuner sont remboursés dans la limite de cent-cinquante (150) euros par déplacement.
- frais de restauration : ils sont remboursés à concurrence de deux repas maximum et dans la limite de quarante (40) euros par repas.

En outre, le remboursement des frais de transport est effectué dans les conditions suivantes :

- Pour les trajets en avion, train ou car :
 - les dépenses sont remboursées sur présentation du billet de transport original ou du justificatif de voyage établi par la compagnie de transport dans la limite de deux cents euros (200 €) par trajet,
 - les frais d'abonnements ne sont pas pris en charge par la SCPI.
- Pour les trajets en voiture, vélomoteur, scooter, moto :
 - le remboursement est limité à l'application du barème kilométrique fixé par arrêté du ministre chargé du budget,
 - la copie de la carte grise du véhicule et le justificatif de la distance parcourue, (Nombre de kilomètres) devront être produits pour chaque déplacement. Si la distance parcourue est supérieure à deux cents (200) kilomètres, la production des tickets de péage ou du relevé de compte du télépéage sera exigée. A défaut, la distance prise en considération sera ramenée à deux cents (200) kilomètres.
- Pour les trajets en métro, autobus, tramway :
 - Les frais de transport sont remboursés sur présentation du titre de transport original,
 - frais d'abonnements ne sont pas pris en charge par la société.

Tous les frais autres que ceux mentionnés ci-dessus ne peuvent donner lieu à remboursement.

Les frais sont remboursés par chèque ou virement bancaire sur le compte dont le RIB a été fourni pour le versement des potentiels dividendes.



SCPI
DÉFICIT
FONCIER

par Inter Gestion



GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION

LES INFORMATIONS CLÉS 2016

CARACTÉRISTIQUES

Société de gestion Inter Gestion

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

Direction de la société :

Président directeur général :
Monsieur **Gilbert RODRIGUEZ**
Directeur général délégué :
Monsieur **Jean-François TALON**

SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation

Grand Paris Pierre capitalisation, Société
Civile de Placement Immobilier à capital fixe.
SCPI de déficit foncier, immatriculée
le 31 juillet 2015.

ORGANE DE CONTRÔLE

Conseil de Surveillance

La **SCI AAAZ** représentée par Monsieur **Serge Blanc**,
Madame **Édith Rousseau**, Monsieur **Jean Barre**,
Monsieur **Thierry Barthes**, Monsieur **Christophe Peroni**,
Monsieur **Michel Cattin**, Monsieur **Christian Guillem**.
Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale de 2019 appelée
à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes de
troisième exercice complet, le conseil de surveillance sera renouvelé
en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible
d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Commissaires aux comptes

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 :
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

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.

INTER GESTION

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 B
345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 000 50 • Code APE 6820B •
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF N°GP 12000008 du 29
Février 2012 • Carte de transaction immobilière: N° T9119 • Agrément
COB devenu AMF n°SCPI 95-09 du 14 février 1995.



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE