

# RAPPORT ANNUEL 2015

## GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION

— SCPI —  
DÉFICIT FONCIER



**Inter Gestion**

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE



GRAND PARIS  
PIERRE  
CAPITALISATION  
— SCPI —  
DÉFICIT FONCIER

## LES CHIFFRES CLÉS

---

# 2015

**122**

Les associés de la SCPI  
au 31 décembre 2015.

**5 906 000 €**

La capitalisation soit 5 906 parts  
x 1 000 € le prix de souscription.

**1**

Grand Paris Pierre Capitalisation  
a acquis un premier immeuble,  
à Paris dans le quatorzième  
arrondissement.

**204,42 €**

Le déficit foncier de l'exercice  
pour une part, imputable  
sur les revenus fonciers de 2015.

**900,41 €**

La valeur de réalisation  
de la société pour une part.

# Édito

Nous sommes heureux de vous présenter le rapport annuel 2015 dans lequel figurent les chiffres clés, les faits marquants ainsi que les projets de résolutions soumises en assemblée générale de votre SCPI.

“ *L'assemblée générale est le rendez-vous annuel qui permet à chacun de s'exprimer sur la gestion de la société. C'est pourquoi, nous invitons les associés à y participer et conscients de l'impossibilité pour nombre d'entre-eux de se déplacer, nous rappelons la faculté de voter sur les projets des résolutions soumises à l'assemblée au moyen du bulletin de vote par correspondance.* ”

Grand Paris Pierre Capitalisation, au cours de sa première année d'existence qui a commencé le 16 octobre 2015, a clôturé l'année en réunissant 122 associés pour une capitalisation de 5,9 millions d'euros et réalisé son premier investissement immobilier dans le quatorzième arrondissement de Paris.

L'année 2016 va permettre à la SCPI d'atteindre ses objectifs de collecte et d'acquérir de nouveaux immeubles en Ile de France.

L'objectif de déficit foncier a été atteint puisqu'il s'élève pour une part à 204,42 €.

**Sur le secteur de l'immobilier**, le marché du logement a connu une reprise significative en 2015. Ainsi 156 milliards de crédits immobiliers ont été accordés (+ 30%), 800 000 transactions dans l'ancien enregistrées (+16%), 111 300 maisons individuelles commercialisées (+13%) et 352 000 logements construits. Trois facteurs ont favorisé cette croissance, les taux d'intérêt très bas, les mesures de soutien gouvernementales, la baisse des prix globalement observée partout. Le baromètre Crédit Foncier/CSA sur le moral des professionnels de l'immobilier indique que 67% d'entre eux sont optimistes pour le logement en 2016.

**Sur le marché de l'immobilier d'entreprise**, avec un volume record de 24 milliards d'euros (+ 7%), l'investissement devrait rester soutenu en 2016. En notant cependant, que le niveau de stock de bureaux franciliens de 3,9 millions de m<sup>2</sup> reste largement supérieur de 18% à la moyenne décennale.

**Les rendements de l'immobilier commercial**, pieds d'immeubles, centres commerciaux, retails park, demeurent attractifs pour les grands investisseurs. Le commerce reste la deuxième classe d'actifs la plus recherchée après les bureaux, qui s'explique par les rendements générés par cette classe d'actifs sur le moyen et le long terme, supérieurs à 10%.

**Les SCPI** dont le succès auprès des investisseurs grandit d'année en année, ont poursuivi leur croissance à deux chiffres et atteint un nouveau record de collecte qui dépasserait les 4 milliards d'euros en 2015. Elles sont devenues aujourd'hui des acteurs significatifs de l'investissement tertiaire et commercial en France et aussi en Europe. Reste la part des SCPI du secteur « résidentiel » qui se marginalise, faute sans doute d'un cadre fiscal attractif qui leur serait propre et peut être d'un objet élargi, non limité au logement.

**Gilbert Rodriguez**  
Président directeur général



# SOMMAIRE

<b>06</b>	Rapport de gestion
<b>06</b>	Développement de la société
<b>07</b>	Évolution et évaluation du patrimoine immobilier
<b>08</b>	Politique de gestion et gestion locative
<b>08</b>	Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité
<b>09</b>	Prix des parts
<b>11</b>	Conventions visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier
<b>11</b>	Fixation du montant des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance
<b>11</b>	Mise à jour des statuts relative à l'application de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux directives européennes
<b>12</b>	Comptes annuels
<b>15</b>	Annexes
<b>16</b>	Tableaux et informations diverses

## RAPPORT DE GESTION

“ Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle en application des statuts et des dispositions du Code Monétaire et Financier pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été communiqués et tenus à votre disposition dans les délais impartis. ”

## 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

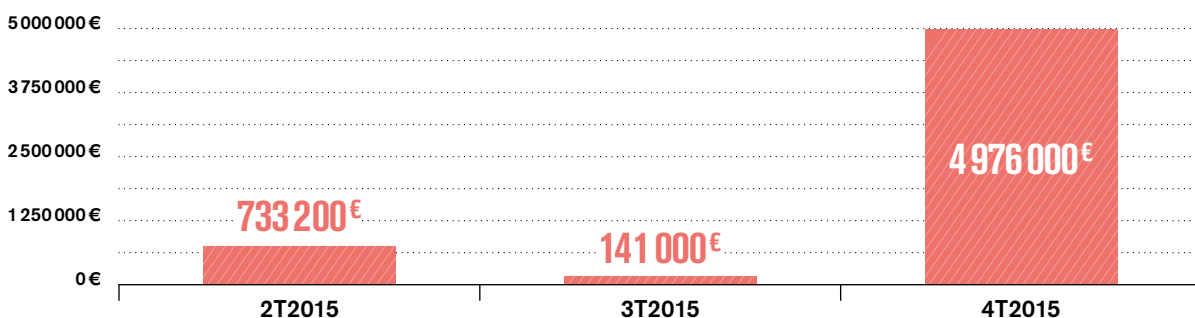
Le capital social maximum statutaire a été fixé à 13 940 000 €.

Au 31 décembre 2015 le capital de Grand Paris Pierre Capitalisation se répartissait entre 122 associés qui détenaient 5 906 parts pour un montant de 4 842 920 € soit 5 850 200 € prime d'émission incluse.

La capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2015 s'élève à 5 906 000 €.

### Évolution de la collecte

Vous trouverez ci-dessous un graphique illustrant l'évolution des souscriptions enregistrées en 2015.



### Marché des parts

Au 31 décembre 2015 aucune demande de retrait et/ou 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 <sup>(1)</sup> Prime incluse	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération TTC de la sté de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12 <sup>(2)</sup>
2015	4 842 920	5 850 200	5 906	122	643 522	1 000
<b>TOTAL</b>	<b>4 842 920</b>	<b>5 850 200</b>	<b>5 906</b>	<b>122</b>	<b>643 522</b>	<b>1 000</b>

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

## Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombres de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en €)
2015	NEANT	-	-	-	-

# 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 des premiers actifs immobiliers sélectionnés pour leur potentiel locatif important, dans la zone économique très dynamique de l'île de France.

### a) Répartition géographique du patrimoine

Voici la liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2015 :

- Paris 14<sup>e</sup>- 34, Avenue Reille, il s'agit de 5 logements et 3 parkings.

### b) Répartition de la surface du patrimoine

La surface totale du patrimoine s'élève à 243 m<sup>2</sup>.

### c) Composition du patrimoine par classe d'actifs\*

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation
PARIS	-	-	-	100%
RÉGION PARISIENNE	-	-	-	-
PROVINCE	-	-	-	-
DOM TOM	-	-	-	-
ÉTRANGER	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100 %</b>

\* Exprimée en pourcentage de la valeur vénale des immeubles.

## 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...

## Travaux

La réhabilitation de l'opération de Paris 14<sup>e</sup> est en cours. La livraison est prévue pour le troisième trimestre 2016.

## POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

La SCPI est en phase de constitution et d'acquisition de son patrimoine. Par conséquent, elle n'a perçu aucune recette locative au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier pour l'année 2015 n'est pas significatif. (\*)

(\*) Taux d'occupation financier : Ce taux prend en compte les flux effectivement appelés au titre des trimestre civil écoulé. 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»), et appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

### Taux d'occupation physique

Le taux d'occupation physique pour l'année 2015 n'est pas significatif. (\*)

(\*) Taux d'occupation physique : Ce taux reflète la situation d'occupation des trimestres cumulés sur l'année. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

### État locatif

Départements	Villes	Adresse	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements
75	PARIS	34, Avenue Reille	243	5
<b>TOTAL</b>			<b>243</b>	<b>5</b>

## PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

### Affectation du résultat

L'exercice fait apparaître une perte de 102 888 €, que la société de gestion propose d'affecter au report à nouveau.

### Résultat fiscal

Il s'élève au titre des déficits fonciers 2015 à 1 207 345 €, soit 204, 62 € 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

Au 31 décembre 2015, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en « prix de vente immeuble rénové » s'est élevée à 2 700 000 €.

Tous les immeubles au patrimoine de la SCPI ont été expertisés.

La valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation. Ainsi, elle est diminuée du montant des travaux restant à mobiliser pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît au « Placements immobiliers » de l'« Etat du Patrimoine » pour 2 485 942 €.

La valeur vénale des placements immobiliers s'élève à 2 700 000 €.

**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 détenu 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 locative : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition ».

### Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

Villes	Adresses	m <sup>2</sup>	Aquisitions H.D.	Budget travaux	Prix de revient prévisionnel	Expertise HD au 31/12/15
PARIS	34, Avenue Reille	243	1 289 485	1 196 457	2 485 942	2 700 000
<b>TOTAL</b>		<b>243</b>	<b>1 289 485</b>	<b>1 196 457</b>	<b>2 485 942</b>	<b>2 700 000</b>

### 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).

Valeur de réalisation	5 317 849 €	900,41 € /part
Valeur de reconstitution	6 484 884 €	1 098,02 € /part
Valeur comptable	5 103 790 €	864,17 € /part

### 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<sup>er</sup> 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 900,41 €, 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 6,20%.

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

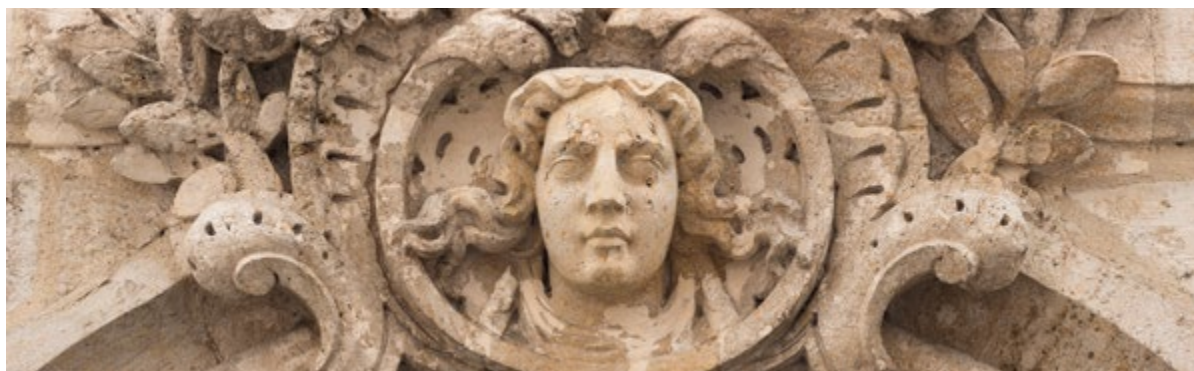
ANNÉES	2015	% du total des revenus
<b>Nombre de parts</b>	5 906	-
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>		
Recettes locatives brutes	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-
Produits divers	108,96	100%
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>108,96</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>		
Charges immobilières	-	-
Autres frais de gestion	126,39	116%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>126,39</b>	<b>116%</b>
<b>Amortissements nets</b>	-	-
Patrimoine	-	-
Autres	-	-
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>	-	-
Pour travaux	-	-
Autres	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	-	-
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>126,39</b>	<b>116%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	-17,42	-
Variation report à nouveau	-	-

(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 <sup>(1)</sup>	Prix de sortie <sup>(2)</sup>	Rentabilité brute <sup>(3)</sup>		Rentabilité nette <sup>(4)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2015	1 000	900,41	0,00%	0,00%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1<sup>er</sup> 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 %).



## 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 :

- 643 522 € au titre de commission de souscription (11% TTC du prix de souscription) ;
- 30 588 € au titre de commission d'acquisition des actifs (2,40% TTC du prix d'acquisition des immeubles) ;
- 50 251 € au titre de commission de suivi de la réalisation des travaux des actifs (4,20% TTC du montant TTC des dépenses affectées à la réalisation des travaux des immeubles).

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2015 par la société PROMOGERE s'élèvent à 2 400 € TTC.

## FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE À ALOUER 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.

## MISE À JOUR DES STATUTS RELATIVE À L'APPLICATION DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE CONFORMÉMENT AUX DIRECTIVES EUROPÉENNES

Par un arrêt du 9 décembre 2015 (aff. C-595/13), la Cour de Justice de l'Union Européenne a modifié le régime d'imposition des fonds immobiliers régulés, seule la commission se rapportant à l'exploitation des actifs (perception des recettes locatives) demeurant assujétie à la taxe sur la valeur ajoutée.

La société de gestion propose à l'assemblée générale extraordinaire de mettre les statuts de la société en conformité avec les nouvelles modalités d'imposition.

Le montant des rémunérations de gestion réglées par la SCPI à la Société de gestion demeurent inchangés.

## COMPTES ANNUELS

### État du patrimoine

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	2 485 942	2 700 000	-	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements financiers</b>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>2 485 942</b>	<b>2 700 000</b>	-	-
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	4 474	4 474	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	5 000	5 000	-	-
<b>Créances</b>	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 811 003	2 811 003	-	-
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	-	-	-	-
<b>Dettes</b>	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-305 156	-305 156	-	-
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>2 515 321</b>	<b>2 515 321</b>	-	-
<b>Comptes de régularisation actif &amp; passif</b>	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	102 528	102 528	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>102 528</b>	<b>102 528</b>	-	-
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>5 103 790</b>	-	-	-
<b>Valeurs estimées du patrimoine</b>	-	<b>5 317 849</b>	-	-

<b>Compte résultat - Produits</b>	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES</b>	-	-	-	-
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	-	-	-	-
Loyers & charges refacturées	-	-	-	-
<b>Produits annexes</b>	-	-	-	-
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	643 522	-	-
<b>Reprise d'amortissements d'exploitation</b>	-	-	-	-
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	643 522	-	-	-
<b>Autres produits</b>	-	-	-	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	-	21	-	-
Produits financiers	21	-	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	-	643 543	-	-
<b>Solde débiteur = perte</b>	102 888	102 888	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>746 431</b>	<b>746 431</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Compte résultats - Charges</b>	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-	-	-	-
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges immobilières	-	-	-	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	-	746 431	-	753 412
Diverses charges d'exploitation	744 662	-	750 462	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	6	-	-	-
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>	1 761	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges	-	-	2 950	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
Charges financières	-	-	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	-	746 431	-	753 412
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>746 429</b>	<b>746 431</b>	<b>753 412</b>	<b>753 412</b>

### ■ Analyse de la variation des capitaux propres

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>	<b>SITUATION D'OUVERTURE</b>	<b>AFFECTATION RÉSULTAT</b>	<b>AUTRES MOUVEMENTS</b>	<b>SITUATION DE CLÔTURE</b>
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	-	-	762 600	762 600
Capital en cours de souscription	-	-	4 080 320	4 080 320
<b>Prime d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	111 600	111 600
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	895 680	895 680
Prélèvement sur primes d'émission	-	-	-643 522	-643 522
<b>Ecart d'évaluation</b>	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	-	-	-	-
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	-102 888	-102 888
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Acompte sur distribution	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 103 790</b>	<b>5 103 790</b>

## ANNEXES

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 2015, 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 constatation, quant 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 2015 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 2015 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 2 700 000 €.

#### 9. Valeurs mobilières de placement en disponibilité

NEANT.

#### 10. Autres informations

Les immobilisations passées au cours de l'exercice 2015 correspondent pour une partie, à 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

<b>Récapitulatif des placements immobiliers</b>	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-
<b>Immobilisations en cours</b>	-	-	-	-
Habitations	2 485 942	2 700 000	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 485 942</b>	<b>2 700 000</b>	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 485 942</b>	<b>2 700 000</b>	-	-

### État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2015
Années	N° Ordre	Adresse	Valeur d'achat 1	Acquisitions 2015 2	Total au 31/12/15 3 = 1+2	Travaux au 31/12/14 4	Dépenses 2015 5	Total Travaux au 31/12/15 6 = 4+5	
<b>I. Immeubles restaurés</b>									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>			-	-	-	-	-	-	-
<b>II. Immeubles en cours de construction</b>									
2015	1	PARIS 14 <sup>ÈME</sup> , AV REILLE	-	1 289 485	1 289 485	-	1 196 457	1 196 457	2 485 942
<b>TOTAL II</b>			-	<b>1 289 485</b>	<b>1 289 485</b>	-	<b>1 196 457</b>	<b>1 196 457</b>	<b>2 485 942</b>
<b>III. Versements sur compromis d'achat</b>									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>			-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I+II+III)</b>			-	<b>1 289 485</b>	<b>1 289 485</b>	-	<b>1 196 457</b>	<b>1 196 457</b>	<b>2 485 942</b>



### État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	
Montant au 31/12/2014	6 235
Dotation 2015	-1 761
Reprises 2015	NEANT
Montant au 31/12/2015	4 474
<b>CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 31/12/2014	102 528
Dotation 2015	0
Reprises 2015	NEANT
Montant au 31/12/2015	102 528

### Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/14	DURANT L'ANNÉE 2015	TOTAL AU 31/12/15
<b>Fonds collectés</b>	-	5 850 000	5 850 000
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- commission de souscription	-	-643 522	-643 522
- achat d'immeubles	-	-1 289 485	-1 289 485
- frais d'acquisition (non récup.)	-	-102 528	-102 528
- divers : travaux	-	-1 196 457	-1 196 457
- sommes restant à investir	-	2 618 208	2 618 208

Nota : lorsque les montants affectés à l'achat d'immeubles ont excédé les fonds disponibles, fournir tous commentaires appropriés (emprunt, prélèvement sur trésorerie).

### Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2015	2014	RESSOURCES	2015	2014
Perte de l'exercice <sup>(1)</sup>	102 888	-	Bénéfice de l'exercice	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices <sup>(2)</sup>	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	-
Charges prélevées sur primes d'émission	643 522	-	AUGMENTATION DE :		
Immobilisations en cours	2 495 416	-	Capital (prime d'émission comprise)	5 850 200	-
Dividendes	-	-	Plus values	-	-
			Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	-	-
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>3 241 826</b>	<b>-</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>5 850 200</b>	<b>-</b>
Augmentation du fond de roulement	2 608 374	-	Diminution du fond de roulement	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 850 200</b>	<b>-</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 850 200</b>	<b>-</b>

	2015	2014
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	-305 156	-
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	102 528	--
Valeurs disponibles au début de l'exercice	-	-
Disponible à la fin de l'exercice	2 811 003	-
Augmentation ou diminution du fond de roulement	2 608 374	-

(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)

<b>Bilan actif</b>	EXERCICE 2015			EXERCICE 2014
	Brut	Amortissement & provisions	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Frais de constitution	6 235	1 761	4 474	--
Immobilisations locatives et autres	15 000	-	15 000	-
Immeubles en cours de rehabilitation	1 274 485	-	1 274 485	-
Travaux en cours	1 196 457	-	1 196 457	-
Immobilisations financières	5 000	-	5 000	-
<b>TOTAL I</b>	<b>2 497 177</b>	<b>1 761</b>	<b>2 495 416</b>	<b>-</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances d'exploitation</b>	-	-	-	-
Locataires	-	-	-	-
Débiteurs divers	-	-	-	-
<b>Disponibilités</b>	-	-	2 811 003	-
Banque	2 811 003	-	2 811 003	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
<b>Charges constatées d'avance</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>2 811 003</b>	<b>-</b>	<b>2 811 003</b>	<b>-</b>
Comptes de régularisation	102 528	-	102 528	-
<b>TOTAL III</b>	<b>102 528</b>	<b>-</b>	<b>102 528</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 410 708</b>	<b>1 761</b>	<b>5 408 946</b>	<b>-</b>

<b>Bilan passif</b>	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014
	Brut	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>Capital</b>	-	4 842 920	-
Capital souscrit	4 842 920	-	-
<b>Primes d'émission</b>	-	363 758	-
Prime d'émission	1 007 280	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-643 522	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	-	-	-
<b>Resultat de l'exercice</b>	-	-102 888	-
Résultat de l'exercice	-102 888	-	-
Résultat distribué	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>5 103 790</b>	<b>5 103 790</b>	<b>-</b>
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières</b>	-	-	-
<b>Dettes d'exploitation</b>	-	305 156	-
Fournisseurs	259 150	-	-
Dettes fiscales	6	-	-
Autres dettes	10 000	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>305 156</b>	<b>305 156</b>	<b>-</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	-	-	-
<b>Produits constatés d'avance</b>	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 408 946</b>	<b>5 408 946</b>	<b>-</b>

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### **Mesdames, Messieurs,**

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015. Au cours de notre réunion qui s'est tenue le 3 mars 2016, 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 être nécessaires en répondant à toutes nos questions.

### **Capital et marché des parts**

Au 31 décembre 2015, le capital de GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION se répartit en 5 906 parts détenues par 122 associés pour un montant de 4 842 920 €.

La capitalisation s'élève à 5 906 000 €.

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

### **Patrimoine**

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de la SCPI est constitué de 5 logements et de 3 parkings situés à PARIS XIV sis 34, Avenue Reille.

Selon la Société de gestion, divers projets d'acquisition sont en cours d'étude.

### **Valeur des parts**

Au cours de notre réunion, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION au 31 décembre 2015 et applicables tout au long de l'année 2016 :

Valeur de réalisation : 5 317 849 € (900,41 € par part),

Valeur de reconstitution : 6 484 884 € (1 098,02 € par part),

Valeur comptable : 5 103 790 € (864,17 € par part).

### **Compte et résultat**

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015 se caractérise par une perte de -102 888 €. En effet, la SCPI étant en phase de constitution de son patrimoine, elle n'a, par conséquent, pas encore perçue de recettes locatives. En accord avec les normes comptables en vigueur, la société de gestion propose d'affecter intégralement le résultat déficitaire au report à nouveau.

### **Conventions vises par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier**

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2015 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**

Les projets de résolutions à caractère ordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'Assemblée générale 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 renvoyant le formulaire de vote par correspondance ou par procuration.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2015 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 3 mars 2016 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 3 mars 2016

Le Conseil de surveillance  
Représenté par son Président  
Monsieur Cattin

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

### **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 2015, 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 appréciations**

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 - Vérifications et informations spécifiques**

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 4 mars 2016

**Le Commissaire aux Comptes**  
**GBA AUDIT ET FINANCE**  
**Xavier LECARON**

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

### **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 % TTC du prix d'émission des parts, qui supporte :

- les frais de collecte : 9,56 % TTI

- les frais de recherche et d'investissement : 1,44 % TTC

Au titre de l'exercice 2015, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 643.522 € TTC.

## **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 12 % TTC des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets de frais de gestion.

Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2015.

## **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 % TTC sur les prix d'acquisitions des immeubles.

Au titre de l'exercice 2015, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 30.588 € TTC.

## **4. Prestations pour la réalisation de travaux**

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

Au titre de l'exercice 2015, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 50.251 € TTC.

## **5. Prestations comptables**

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

Au titre de l'exercice 2015, les honoraires facturés par la société PROMOGERE s'élèvent à 2.400 € 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% TTC sur le prix de cession des immeubles.

Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2015

## **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 % TTC calculée sur le prix d'exécution jusqu'à la 5<sup>ème</sup> année de détention;
  - 2,40 % TTC de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 10<sup>ème</sup> année ;
  - 1,20 % TTC au-delà de la 10<sup>ème</sup> année
- Si la cession intervient sans intervention de la société de gestion : une commission forfaitaire de 600 € TTC.

Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2015.

Fait à Paris, le 4 mars 2016

**Le Commissaire aux Comptes**  
**GBA AUDIT ET FINANCE**  
**Xavier LECARON**

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 24 JUIN 2016

## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

### Projet de résolutions agréées par la Société de gestion

#### TEXTE DES RÉOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

##### Première résolution

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, du bilan, comptes de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultats et annexe, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes tels qu'ils lui sont présentés.

##### Deuxième résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes en application de l'article L.214.106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

##### Troisième résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance, approuve les termes de ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au Conseil de Surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

##### Quatrième résolution

L'assemblée générale donne quitus à la société de gestion, et en tant que de besoin lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

##### Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 102 888€ est affectée au poste de report à nouveau.

##### Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et de la valeur comptable de la société s'élevant respectivement au 31 décembre 2015 à 5 317 849 €, soit 900,41€ pour une part et 6 484 884 € soit 1 098,02€ pour une part, 5 103 790 € soit 864,17 € pour une part.

##### Septième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la société de gestion, fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à 2 400 € à compter de 2016, et pour la durée du mandat des membres en fonction, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres à l'occasion, notamment, des réunions du conseil, des assemblées générales, des visites d'immeubles, de la réunion annuelle de l'ASPIM, et plus largement de tout déplacement nécessaire à la vie sociale de la SCPI.

#### Huitième résolution

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

#### TEXTE DES RÉOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

##### Neuvième résolution

L'assemblée générale modifie l'article 18 des statuts de la société –Rémunération de la Société de gestion– comme ci-après :

[“Le début de l'article reste inchangé”]

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 11% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse versée par la SCPI à la société de gestion. Cette commission couvre :
  - Les frais de collecte en vue de l'offre des parts de la SCPI au public,
  - Les frais de recherche recherche foncière et d'investissement.
- 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 1<sup>er</sup> janvier 2016) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Une commission assise sur le montant TTC des dépenses affectées à la réalisation des travaux pour assurer le suivi de la réalisation des travaux et liquidée au taux maximum de 3,50% HT, soit 4,20% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur.
- Une commission d'acquisition des actifs assise sur le prix d'acquisition des immeubles et liquidée à un taux maximum de 2,40% TTI.
- Une commission de cession des actifs assise sur le prix de cession des immeubles et liquidée à un taux maximum de 6 % TTI. Cette commission est confondue avec celle du liquidateur lorsque la société de gestion est nommée à cette fonction.

- 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 € TTI, à la charge du vendeur, du donateur ou de leurs ayants droit. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2016, sur la variation au cours des douze derniers mois qui précèdent, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;
  - 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 :
    - 4,80% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la 5<sup>ème</sup> année de détention ;
    - 2,40% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la 5<sup>ème</sup> année de détention à la 10<sup>ème</sup> ;
    - 1,20% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au delà de la 10<sup>ème</sup> année.

Cette commission est à la charge du vendeur, du donateur ou de leurs ayants droit

["La fin de l'article reste inchangé"]

#### ***Dixième résolution***

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









# GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION

— SCPI —  
DÉFICIT FONCIER



2019

## 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 Thierry Barthes / Monsieur Michel Cattin / Monsieur Jean Barre / Monsieur Christophe Peroni / 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 du 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 demeurant 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

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE

— Depuis 1989 —

Siège Social : 2, Rue de la Paix - 75002 PARIS  
Tél : 01 43 12 52 52 - Fax : 01 43 12 52 53

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