

RAPPORT ANNUEL 2015

GRAND PARIS PIERRE

— SCPI —
DÉFICIT FONCIER



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE



GRAND PARIS PIERRE

SCPI
DÉFICIT FONCIER

LES CHIFFRES CLÉS

2015

323

Les associés de la SCPI
au 31 décembre 2015.

15 129 000 €

La capitalisation soit 15 129 parts
x 1 000 € le prix de souscription.

5

Ce sont les acquisitions actées
en cours d'année, à Paris, La
Courneuve, Montesson, Houilles,
Carrières-sur-Seine, parachevant
la composition du patrimoine de
Grand Paris Pierre avec 7 immeubles.

12 490 000 €

La valeur d'expertise du patrimoine
à comparer au prix de revient
prévisionnel des immeubles rénovés
qui s'établit à 11 940 000 €.

886,90 €

La valeur de réalisation
de la société pour une part.

3 756 585 €

Montant du déficit foncier 2015
réparti entre les parts selon l'année
de souscription.

Édito

Nous sommes heureux de vous présenter le rapport annuel 2015 de Grand Paris Pierre où figurent les chiffres clés, les faits marquants de l'année 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.* ”

Cette année, les associés devront également élire de nouveaux candidats au Conseil de surveillance de la société afin, comme le prévoit le règlement général de l'AMF (RGAMF), de favoriser le renouvellement des membres arrivant au terme de leur mandat de trois ans.

À la lecture du rapport, vous constaterez que la valeur de réalisation pour une part de Grand Paris Pierre Capitalisation s'est appréciée de 4,8 % sur l'exercice précédent. Elle s'établit à 886,80 €, valeur à comparer au prix de souscription de 1 000 €.

Cette bonne performance est le résultat de la politique d'investissement conduite par la société de gestion qui a permis à la SCPI de constituer un patrimoine résidentiel situé à Paris et en Ile de France.

Toutes les acquisitions ont été finalisées en fin d'année, portant à sept le nombre d'immeubles composant le patrimoine de la SCPI.

L'objectif fiscal en termes de déficit foncier a été respecté, chaque porteur de part ayant atteint le niveau attendu quel que soit l'année de souscription.

Les programmes de rénovation sont en cours et avancent selon le calendrier prévisionnel. La réception des travaux devrait normalement intervenir au cours de l'année 2016 et permettre la mise en exploitation progressive des immeubles.

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 m² 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

06	Rapport de gestion
06	Développement de la société
08	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
12	Conventions visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier
12	Renouvellement du Conseil de Surveillance
13	Fixation du montant des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance
13	Mise à jour des statuts relative à l'application de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux directives européennes
14	Comptes annuels
17	Annexes
18	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 7 janvier 2013 avec un capital social de 765 000 € entièrement libéré et réparti entre 26 associés fondateurs détenant 900 parts.

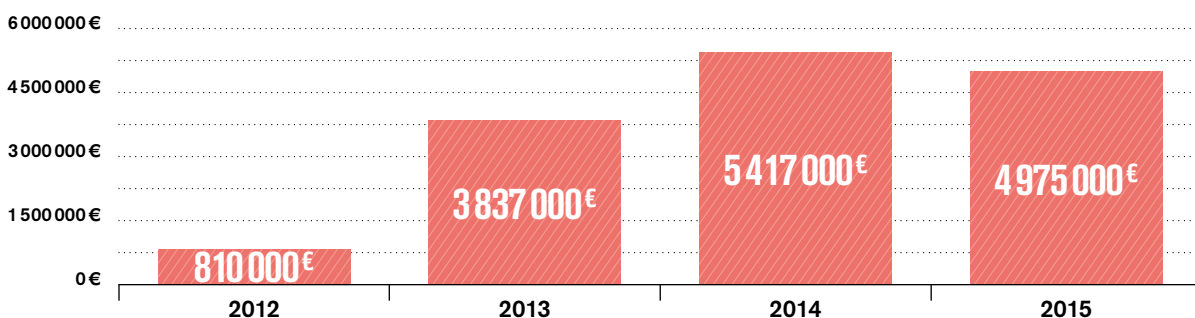
Le Visa AMF n° 13-05 a été accordé à la société le 8 mars 2013.

Au 31 décembre 2015 le capital de Grand Paris Pierre se répartissait entre 323 associés qui détenaient 15 129 parts représentant un capital social de 12 859 650 €, soit une capitalisation de 15 129 000 € calculée sur la base du dernier prix de souscription.

L'augmentation du capital a été clôturée en date du 30 septembre 2015.

Évolution de la collecte

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



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 ⁽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 au 31/12 ⁽²⁾
2013	4 026 450	4 647 000	4 737	106	557 640	1 000
2014	8 630 900	5 417 000	10 154	216	650 040	1 000
2015	12 859 650	4 975 000	15 129	323	597 000	1 000
TOTAL	12 859 650	15 039 000	15 129	323	1 804 680	1 000

(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 ^{er} 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 €)
2013	NEANT	-	-	-	-
2014	NEANT	-	-	-	-
2015	NEANT	-	-	-	-

Évènements intervenus au cours de l'exercice 2015

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 juin 2015 a décidé de procéder à la modification des statuts de la SCPI comme suit :

- Insertion d'un article 21 BIS et modification de l'article 23 pour satisfaire à l'obligation de mise en conformité des statuts avec le Code Monétaire et Financier ainsi que le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) concernant la désignation d'un dépositaire,
- Mise à jour des statuts aux fins de conformité de ceux-ci avec les nouvelles numérotations du Code Monétaire et Financier ainsi que du règlement général de l'AMF,
- Modification de l'article 19 des statuts comme suit : "Le cinquième paragraphe sous la partie NOMINATION est purement et simplement supprimé et remplacé par le paragraphe suivant : seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenus le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant votés par correspondance à l'assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé". Le reste de l'article demeure sans changement,

- Modification de l'article 20 des statuts comme suit: "La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier nommé par l'assemblée générale ordinaire pour cinq ans. Cette nomination a lieu après acceptation par l'AMF de sa candidature qui a préalablement été présentée par la société de gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues par sa nomination".



Louveciennes

ÉVOLUTION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Patrimoine immobilier

Conformément à l'article 2 des statuts, la société de gestion a procédé à l'acquisition d'immeubles dans la zone du projet dit "GRAND PARIS" périmètre le plus dynamique de France bénéficiant de l'attractivité de la capitale, ainsi que d'un projet de développement économique.

a) Répartition géographique du patrimoine

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

- Nanterre – 5, rue Docteur Foucault
- Viroflay – 3, rue du Général Gallieni
- Paris 14^{ème}- 34, Avenue Reille
- Houilles- 59, Av de la République
- Montesson- 24, Av Paul Doumer
- Carrières sur Seine- 48, Route du Chatou
- La Courneuve -13, Rue des Francs Tireurs

d) Composition du patrimoine par classe d'actifs*

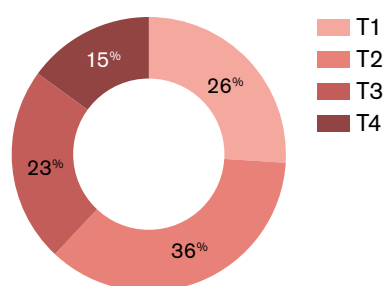
	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation
PARIS	-	-	-	29,62%
RÉGION PARISIENNE	-	-	-	70,38%
PROVINCE	-	-	-	-
DOM TOM	-	-	-	-
ÉTRANGER	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	100 %

* Exprimée en pourcentage de la valeur vénale des immeubles.

b) Répartition de la surface du patrimoine

L'ensemble du patrimoine représente une superficie de 2052 m².

c) Répartition du patrimoine par typologie



Acquisitions

Au cours de l'exercice 2015, cinq actifs ont été acquis, suivant la liste ci dessous établie dans un ordre chronologique:

- Paris 14^{ème} - 34, Av Reille: Acquisition le 21 octobre 2015,
- Houilles - 59, Av de la République: Acquisition le 14 décembre 2015,
- La Courneuve - 13, Rue des Francs Tireurs: Acquisition le 18 décembre 2015,
- Montesson - 24, Av Paul Doumer: Acquisition le 28 décembre 2015,
- Carrières-sur-Seine - 48, Route du Chatou: Acquisition le 28 décembre 2015.

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de la scpi est entièrement constitué comptabilisant 7 actifs, en Ile de France.

Autorisation de recours à l'emprunt

Sur la base des budgets actualisés des travaux du patrimoine constitué, il se pourrait, une fois consolidés, qu'apparaisse un solde de trésorerie. La société de gestion propose d'autoriser le recours éventuel à un emprunt qui compléterait la trésorerie et de garder la possibilité de rechercher une opportunité immobilière qui viendrait parachever le patrimoine de la SCPI. Dans un contexte de taux d'intérêt bas, un actif complémentaire permettrait d'augmenter les revenus locatifs et la capacité distributive. Il est donc proposé à l'assemblée générale d'autoriser le recours éventuel de la SCPI à l'emprunt dans la limite d'un montant maximum d'un million d'euros.

Travaux

Le stade d'avancement des travaux varie selon l'opération :

- **Viroflay - 3, rue du Général Gallieni** : La réhabilitation de l'opération de Viroflay touche à sa fin. La réception de l'immeuble est prévue pour le premier trimestre 2016.
- **Nanterre - 5, rue Docteur Foucault** : La réception de l'immeuble est prévue pour le troisième trimestre 2016.
- **Houilles - 59, Av de la République** : Les travaux ont commencé. La date de réception est prévue pour le troisième trimestre 2016.
- **La Courneuve - 13, Rue des Francs Tireurs** : L'appel d'offre est en cours. La signature des marchés et le démarrage des travaux sont projetés au cours du deuxième trimestre 2016.
- **Montesson - 24 Av Paul Doumer** : Les travaux ont commencé. La réception est prévue pour le quatrième trimestre 2016.
- **Carrières sur Seine - 48, Route du Chatou** : Le chantier est en cours. La réception est prévue pour le troisième trimestre 2016.
- **Paris 14^{ème} - 34 Av Reille** : Les travaux sont en cours. La date prévisionnelle de réception est programmée pour le deuxième semestre 2016.

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

La SCPI étant en phase de constitution et d'acquisition de son patrimoine, 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 ²)	Nombre de logements
92	NANTERRE	5/7, Rue du Docteur Foucault	514	11
78	VIROFLAY	3, Rue du Général Gallieni	327	4
75	PARIS 14	34, Av Reille	324	9
78	HOUILLES	59, Av de la République	186	4
93	LA COURNEUVE	13, Rue des Francs Tireurs	558	10
78	MONTESSEON	24, Av Paul Doumer	62	1
78	CARRIERES SUR SEINE	48, Route du Chatou	81	1
TOTAL			2 052	40

Selon le calendrier prévisionnel, les programmes de travaux de rénovation devraient s'achever normalement au cours de l'exercice 2016. La mise en exploitation progressive des immeubles débutera en cours d'année et devrait atteindre son niveau de croisière en 2017.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

Affectation du résultat

L'exercice fait apparaître une perte de 94 321 €, que la société de gestion propose d'affecter au report à nouveau.

Résultat fiscal

Il s'élève au titre des déficits fonciers 2015 à 3 756 585 € qui seront répartis entre les parts selon l'année de souscription.

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 12 490 000 € hors droits.

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 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 ».

La valeur vénale des placements immobiliers s'élève à 12 274 296 €.

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 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.	Budget travaux	Prix de revient prévisionnel	Expertise HD au 31/12/15	Expertise HD par m ² au 31/12/15
NANTERRE	5/7 Rue Docteur Foucault	514	1 050 000	1 994 118	3 044 118	2 800 000	5 447
VIROFLAY	3, Rue du Général Galliéni	327	892 000	880 318	1 772 318	1 900 000	5 810
PARIS 14	34 Av Reille	324	1 920 000	1 280 000	3 200 000	3 700 000	11 420
HOUILLES	59 Av de la République	186	435 000	488 762	923 762	940 000	5 054
LA COURNEUVE	13, Rue des Francs Tireurs	558	893 184	1 396 867	2 290 051	2 440 000	4 373
MONTESSON	24, Av Paul Doumer	62	140 000	150 000	290 000	280 000	4 516
CARRIERES /SEINE	48 Route du Chatou	81	210 000	210 000	420 000	430 000	5 309
TOTAL		2 052	5 540 184	6 400 065	11 940 249	12 490 000	6 0867

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).

Valeur de réalisation	13 414 395 €	886,90 € /part
Valeur de reconstitution	16 642 279 €	1 100,32 € /part
Valeur comptable	12 864 645 €	850,33 € /part

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 la date de clôture de l'exercice (art. R 214-109 du Code Monétaire et Financier).

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 est 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 886,90 €, est calculée sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière. 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	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
Nombre de parts	10 154	-	15 129	-
REVENUS ⁽¹⁾				
Recettes locatives brutes	-	-	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,41	2%	0,62	1%
Produits divers	64,07	98%	47,85	99%
TOTAL REVENUS	65,48	100%	48,87	100%
CHARGES ⁽¹⁾				
Charges immobilières	-	-	-	-
Autres frais de gestion	74,25	100%	54,68	113%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	74,25	100%	54,68	113%
Amortissements nets				
Patrimoine	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾				
Pour travaux	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	-	-
TOTAL CHARGES	74,25	100%	54,68	113%
RESULTAT COURANT	-8,77	-	-6,23	-
Variation report à nouveau	-5,65	-	-8,77	-

(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
2013	1 000	785	0,00%	0,00%	-	-
2014	1 000	846	0,00%	0,00%	-	-
2015	1 000	887	0,00%	0,00%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} 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 :

- 56 400 € TTC au titre de la gestion de la SCPI ;
- 597 000 € au titre de la prospection des capitaux ;
- 365 € TTC au titre de la gestion de la trésorerie de la SCPI.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2015 par la société PROMOGERE s'élèvent à 6 000 € TTC.

Le montant cumulé des honoraires réglés à ACTIGERE, en 2015 et durant les exercices antérieurs, au titre des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage s'élève à 196 385 €.

VILLES	IMMEUBLES	ACTIGERE	CONTRAT AMO	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
NANTERRE	5/7 Rue docteur Foucault	PARIS	145 887	145 887	-	100%
VIROFLAY	3, Rue du Général Galliéni	PARIS	77 688	50 498	27 190	65%
LA COURNEUVE	13, Rue des Francs Tireurs	PARIS	139 686	-	139 686	0%
MONTESSON	24, Av Paul Doumer	PARIS	10 000	-	10 000	0%
HOUILLES	59 Av de la République	PARIS	36 404	-	36 404	0%
PARIS	34, Av Reille	PARIS	30 720	-	30 720	0%
TOTAL			440 385	196 385	244 000	44,6%

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance expire à l'issue de l'Assemblée Générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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.

A titre informatif, dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le Conseil de Surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des Conseils qui se sont tenus en 2015 pour un montant de 3 513 € TTC.

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

<i>État du patrimoine</i>	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	11 724 546	12 274 296	4 437 467	4 321 032
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	11 724 546	12 274 296	4 437 467	4 321 032
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	155 755	155 755	2 935	2 935
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	538 145	538 145	2 775 457	2 775 457
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	580 379	580 379	1 915 401	1 915 401
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-393 310	-393 310	-549 794	-549 794
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	880 969	880 969	4 143 999	4 143 999
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	259 130	259 130	126 470	126 470
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	259 130	259 130	126 470	126 470
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	12 864 645	-	8 707 936	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE	-	13 414 395	-	8 591 501

Compte résultat - Produits	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES	-	-	-	-
Produits de l'activité immobilière	-	-	-	-
Loyers & charges refacturées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	-	-
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	-	723 970	-	650 540
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	723 970	-	650 540	-
Autres produits	-	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS	-	9 398	-	14 348
Produits financiers	9 398	-	14 348	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	-	733 368	-	664 888
Solde débiteur = perte	94 321	94 321	89 025	89 025
TOTAL GÉNÉRAL	827 689	827 689	753 912	753 912

Compte résultats - Charges	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
CHARGES IMMOBILIÈRES	-	-	-	-
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges immobilières	-	-	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-	827 239	-	753 912
Diverses charges d'exploitation	698 269	-	750 462	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	126 970	-	500	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges	2 000	-	2 950	-
CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
Charges financières	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	450	-	-
Charges exceptionnelles	450	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	827 689	827 689	753 912	753 912
Solde créditeur = bénéfice	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	827 689	827 689	753 912	753 912

■ Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	765 000	-	-	765 000
Capital en cours de souscription	7 865 900	-	4 228 750	12 094 650
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	45 000	-	-	45 000
Primes d'émission en cours de souscription	1 388 100	-	746 250	2 134 350
Prélèvement sur primes d'émission	-1 209 625	-	-723 970	- 1 933 595
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	-57 414	-89 025	-	-146 439
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-89 025	-89 025	-94 321	-94 321
Acompte sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	8 707 936	-	4 156 709	12 864 645

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 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 prospection de recherche de capitaux et d'immeubles ont été imputées sur la prime d'émission par voie de transfert de charges.

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

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 éventuelles 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 4 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: 12 490 000 € HD.

9. Valeurs mobilières de placement en disponibilité

La trésorerie est placée: en FCP monétaire en euros pour 538 145 € au 31 décembre 2015.

10. Autres informations

NEANT.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	11 724 546	12 274 296	4 437 467	4 321 032
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	11 724 546	12 274 296	4 437 467	4 321 032
TOTAL GÉNÉRAL	11 724 546	12 294 296	4 437 467	4 321 032

État de l'actif immobilisé

Années	IMMEUBLES		TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2014
	N° Ordre	Adresse	Valeur d'achat 1	Acquisitions 2014 2	Total au 31/12/14 3 = 1+2	Travaux au 31/12/13 4	Dépenses 2014 5	Total Travaux au 31/12/14 6 = 4+5	
I. Immeubles restaurés									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL I			-	-	-	-	-	-	-
II. Immeubles en cours de construction									
2013	1	5/7 rue docteur Foucault NANTERRE	1 050 000	-	1 050 000	1 739 463	38 952	1 778 415	2 828 415
2014	2	VIROFLAY	892 000	-	892 000	756 004	124 314	880 318	1 772 318
2015	3	HOUILLES	-	435 000	435 000	-	488 762	488 762	923 762
2015	4	LA COURNEUVE	-	893 184	893 184	-	1 396 867	1 396 867	2 290 051
2015	5	PARIS 14 ^{ÈME}	-	1 920 000	1 920 000	-	1 280 000	1 280 000	3 200 000
2015	6	CARRIÈRES SUR SEINE	-	210 000	210 000	-	210 000	210 000	420 000
2015	7	MONTÉSSON	-	140 000	140 000	-	150 000	150 000	290 000
TOTAL II			1 942 000	3 598 184	5 540 184	2 495 467	3 688 895	6 184 362	11 724 546
III. Versements sur compromis d'achat									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL III			-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I+II+III)			1 942 000	3 598 184	5 540 184	2 495 467	3 688 895	6 184 362	11 724 546

État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 31/12/2014	0
Dotation 2015	0
Reprises 2015	0
Montant au 31/12/2015	0
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 31/12/2014	500
Dotation 2015	126 970
Reprises 2015	0
Montant au 31/12/2015	127 470

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/14	DURANT L'ANNÉE 2015	TOTAL AU 31/12/15
Fonds collectés	10 064 000	4 975 000	15 039 000
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- commission de souscription	-1 207 680	- 597 000	-1 804 680
- achat d'immeubles	- 1942 000	- 3 598 184	- 5 540 184
- frais d'acquisition (non récup.)	- 126 470	- 110 510	- 236 980
- divers : travaux	- 2 495 467	- 3 688 895	- 6 184 362
- sommes restant à investir	4 292 383	- 3 019 589	1 272 794

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 ⁽¹⁾	94 321	89 025	Bénéfice de l'exercice	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices ⁽²⁾	-	126 470	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	-
Charges prélevées sur primes d'émission	723 970	650 540	AUGMENTATION DE :		
Immobilisations en cours	7 287 079	4 126 921	Capital (prime d'émission comprise)	4 975 000	5 417 000
Dividendes	-	-	Plus values	-	-
			Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	-	-
TOTAL EMPLOIS	8 105 370	4 992 954	TOTAL RESSOURCES	4 975 000	5 417 000
Augmentation du fond de roulement	-	424 045	Diminution du fond de roulement	3 130 370	-
TOTAL GÉNÉRAL	8 105 370	5 417 000	TOTAL GÉNÉRAL	8 105 370	5 417 000

	2015	2014
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	285 480	-241 518
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	156 484	-
Valeurs disponibles au début de l'exercice	4 690 858	4 024 795
Disponible à la fin de l'exercice	1 118 524	4 690 858
Augmentation ou diminution du fond de roulement	-3 130 370	424 545

(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)

Bilan actif	EXERCICE 2015			EXERCICE 2014
	Brut	Amortissement & provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Frais de constitution	1 445	1 445	-	-
IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES				
Immeubles en cours de rehabilitation	-	-	-	-
Travaux en cours	11 724 546	-	11 724 546	4 437 467
Compromis	-	-	-	-
TOTAL I	11 725 991	1 445	11 724 546	4 437 467
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	-	-	155 755	2 935
Locataires	-	-	-	-
Débiteurs divers	155 755	-	155 755	2 935
Disponibilités	-	-	1 118 524	4 690 858
Banque	580 379	-	580 379	1 915 401
Valeurs mobilières de placement	538 145	-	538 145	2 775 457
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL II	1 274 279	-	1 274 279	4 693 793
Comptes de régularisation	259 130	-	259 130	126 470
TOTAL III	259 130	-	259 130	126 470
TOTAL GÉNÉRAL	13 259 400	1 445	13 257 955	9 257 730

Bilan passif	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014
	Brut	Net	Net
CAPITAUX PROPRES			
Capital	-	12 859 650	8 630 900
Capital souscrit	12 859 650	-	-
Primes d'émission	-	245 755	223 475
Prime d'émission	2 179 350	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-1 933 595	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	-	-	-
Report à nouveau	-146 439	-146 439	-57 414
Resultat de l'exercice	-	-94 321	-57 415
Résultat de l'exercice	-94 321	-	-89 025
Résultat distribué	-	-	-
TOTAL I	12 864 645	12 864 645	8 650 522
DETTES			
Dettes financières	-	-	-
Dettes d'exploitation	-	393 310	549 794
Fournisseurs	386 750	-	-
Dettes diverses	6 560	-	-
TOTAL II	393 310	393 310	549 794
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance	-	-	-
TOTAL III	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	13 257 955	13 257 955	9 200 316

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni les 11 mars 2015, 11 juin 2015, 13 novembre 2015 et 8 mars 2016 afin de suivre au plus près l'évolution de votre SCPI. Au cours de notre dernière réunion, 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 en répondant à toutes nos questions.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2015, le capital de Grand Paris Pierre se répartissait entre 323 associés qui détenaient 15 129 parts pour une capitalisation au dernier prix de souscription de 15 129 000 € et un capital social de 12 859 650 €. L'augmentation du capital a été clôturée en date du 30 septembre 2015 bien que le capital statutaire projeté à 30 000 750 € n'ait pas été atteint. Ce capital est aussi inférieur aux espoirs de la société de gestion début 2015 qui prévoyait un capital de 18 000 000 € en juillet 2015. Au 31 Décembre 2015, aucune demande de cession de parts n'est inscrite sur les registres de la société

Patrimoine

Au cours de l'exercice 2015, cinq actifs immobiliers ont été acquis (Paris XIV, Houilles, La Courneuve, Montesson, Carrières-sur-Seine), venant ainsi compléter le patrimoine acquis lors de l'exercice précédent (Nanterre, Viroflay).

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de notre SCPI est entièrement constitué, comptabilisant au total 7 actifs immobiliers en Ile de France, ce qui représente 40 logements. L'ensemble de ces acquisitions et des budgets de travaux alloués à chacune des opérations, détermine le prix de revient prévisionnel qui s'élève à la clôture de l'exercice à 11 940 249 €.

Votre conseil a suivi les différentes phases de sélections des divers biens et sans effectuer des actes de gestion a fait part de son avis.

En effet, comme vous le savez, plusieurs membres du Conseil de surveillance sont des épargnants en immobilier depuis plusieurs décennies, et en bon père de famille prévoyant à long terme, se transposent dès maintenant en 2025 date de la liquidation de la SCPI et ne souhaitent pas l'acquisition de biens qui pourraient être source de difficultés à la revente.

Votre conseil de surveillance a aussi demandé à la société de gestion de faire des propositions d'investissement pour les capitaux non investis au 31/12/2015, soit environ 300 000 €, quitte à envisager de manière très mesurée un recours à l'emprunt. Le conseil propose que l'investissement

défisicilisable ou non soit effectué au plus tard en 2016 pour générer un retour sur investissement dans les meilleurs délais.

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 12 490 000 € hors droits. Tous les immeubles possédés par la SCPI ont été expertisés.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 8 Mars 2016, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de GRAND PARIS PIERRE pour 2015 et applicables au cours de l'année 2016.

- Valeur de réalisation: 13 414 395 € (886,90 € par part)
- Valeur de reconstitution: 16 642 279 € (1 100,32 € par part)

Comptes et résultat

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31 Décembre 2015 par une perte de 94 321 €. En effet, la SCPI étant en phase de constitution et d'acquisition de son patrimoine, elle n'a par conséquent pas perçu de recettes locatives au titre de l'exercice 2015. En accord avec les normes comptables en vigueur, la société de gestion propose d'affecter intégralement le résultat déficitaire au report à nouveau. L'année 2016 devrait enregistrer les premières rentrées locatives et le conseil de surveillance a insisté auprès de la Société de gestion pour qu'elle mette tout en œuvre pour accélérer la réalisation des travaux et permettre ainsi une rapide mise en location du parc immobilier eu égard aux coûts fixes supportés par la SCPI.

Conventions visées 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 sur le rapport de notre Commissaire aux Comptes dont nous vous demandons de bien prendre connaissance.

Projet de résolutions

Les projets des résolutions à caractère ordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'Assemblée Générale n'appellent pas d'observations particulières de notre part. Nous avons formulé ci-dessus les remarques sur lesquelles le Conseil de Surveillance a cru devoir attirer votre attention. Par ailleurs votre Conseil de Surveillance renouvelle sa recommandation : l'Assemblée Générale d'une SCPI est un moment fort dans la vie de la société et une importante caractéristique de cette forme d'épargne collective. C'est pourquoi, il vous remercie de « remplir votre devoir d'associé » en participant personnellement à votre Assemblée Générale ou, si vous ne pouvez pas être présent, en renvoyant le formulaire de vote par correspondance ou par procuration en faveur de l'associé de votre choix. A noter que les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance

cette année et l'intégralité des membres se représente. Ils vous remercient de votre confiance et souhaitent pouvoir poursuivre leur mission activement pour la représentation et défense de vos intérêts.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2015 que le conseil de surveillance porte à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé de rédiger le 05 Avril 2016

Le Conseil de Surveillance
représenté par son Président
Patrick WASSE

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

Mesdames, Messieurs les 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, 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 9 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. Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

2. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

2.1 Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

2.1.1 Avec la société INTERGESTION

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 12 % TTC du prix d'émission des parts, qui supporte :

- les frais de collecte : 10,56 % TTC
- 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 597.000 € TTC.

Prestations de suivi de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine

Pour le suivi de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine, la société de gestion perçoit une rémunération fixe et forfaitaire de 30.000 € hors taxes l'année de la création et de 47.000 € hors taxes les cinq exercices suivants.

Au titre de l'exercice 2015, la rémunération facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 56.400 € TTC.

Prestations de gestion de trésorerie

Pour la de gestion de la trésorerie en attente des investis-

sements et des fonds destinés au financement des travaux, la société de gestion perçoit une commission de 11,96 % TTC des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2015, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 365 € TTC.

2.1.2 Avec la société PROMOGERE

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 6.000 € TTC.

2.1.3 Avec la société ACTIGERE

Prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage

La société ACTIGERE assure pour votre société des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Au titre de l'exercice 2015, les honoraires réglés à la société ACTIGERE s'élèvent à 11.653 €, soit 196.385 € depuis l'origine.

2.2 Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

2.2.1 Avec la société INTERGESTION

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 11,96 % TTC des produits locatifs encaissés.

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

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 :

- 4,784 % TTC calculée sur le prix d'exécution jusqu'à la 5ème année de détention;
- 2,392 % TTC de la 5ème année jusqu'à la 10ème année ;
- 1,196% TTC au-delà de la 10ème année

– Si la cession intervient sans intervention de la société de gestion : une commission forfaitaire de 598 € TTC.

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

Fait à Paris, le 9 mars 2016

Le Commissaire aux Comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30 JUIN 2016

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

Projet de résolutions agréées par la Société de gestion

RÉSOLUTIONS 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 prend acte que le montant du capital social de la société civile de placement immobilier à capital fixe, au 31 décembre 2015, s'élève à 12 859 650 € hors prime d'émission.

Troisième 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.

Quatrième résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance, approuve les termes dudit rapport qui y sont mentionnés pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Cinquième 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.

Sixième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 94 321 € est affecté au poste de report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant déficitaire de 146 439 €.

Septième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, autorise le recours à l'emprunt dans la limite d'un montant maximum de 1 million d'euros.

Huitième 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 13 414 395 € soit 886,90 € pour une part et 16 642 279 € soit 1 100,32 € pour une part, 12 864 645 € soit 850,33 € pour une part.

Neuvième résolution

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance arrivent à expiration le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Les associés figurant ci-après ont envoyé leur candidature (classement par ordre de réception des candidatures) :

NOM / PRÉNOMS	AGE	PROFESSION / ACTIVITÉ	PARTS DÉTENUES DANS GPP	PARTS DÉTENUES DANS D'AUTRES SCPI GÉRÉES PAR INTER GESTION
TIESSEN Henri représentant la SCI DE L'ASNEE	69	Retraité - Inspecteur pour une société d'assurance	28	40
WASSE Patrick	53	Adjoint u directeur des operations	43	-
BARODOT Claude	23	Retraité	72	-
MARTINIER Hubert	63	Conseiller en gestion de patrimoine	63	-
MACHADO José	38	Ingénieur	20	-
BLANC Serge représentant la SCI AAZ	66	Direction des moyens de paiement - membre de la commission épargnants de l'AMF	113	9
PUPIER Georges	69	Retraité - cadre supérieur société de services	30	50
TELLARINI Franco	66	Chef d'entreprise à la retraite	30	74
AMO Florent	45	Gérant de plusieurs sociétés dans l'immobilier et le bâtiment	50	90
LEHMANN Joseph	80	Retraité - Directeur de banque	66	31
MASSON- REGNAULT Xavier	63	Retraité - chef d'entreprise	60	100
AUDAI Jacques	?	Retraité Commerçant	35	-
CLOCHARD Jacques	52	Président industrie mécanique	40	-
PERRIN-HOUDON Guillaume	35	Consultant en management	20	-
BISSAUD Jean-Pierre	75	PDG Entreprise Industrielle - Ex magistrat consulaire	100	-

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Les membres du Conseil de Surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la société de gestion, fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à 3 600 € 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.

Onzième 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.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE**Douzième 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 12% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse qui supporte :
 - Les frais de collecte à titre de remboursement de tous les frais exposés pour la prospection des capitaux et,
 - Les frais de recherche foncière et d'investissement.
- Une commission de gestion, fixée à 12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine, 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^{er} janvier 2016) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Une rémunération fixe et forfaitaire de 11 750 € HT, soit 14 100 € TTC par trimestre pendant les cinq premiers exercices de la société couvrant les frais de suivi de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI.
- Pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux le pourcentage de la commission de gestion est fixée à un maximum de 12% TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion. Compte tenu des objectifs patrimoniaux de la SCPI, la société de gestion aura pour tâche de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des chantiers de réhabilitation.
- Une commission d'acquisition des actifs assise sur le prix d'acquisition des immeubles et liquidée au taux maximum de 2,40% TTI.
- Une commission de cession de parts si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 600 € TTI. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2013, 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) ;

- Une commission de cession de parts si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra la commission fixe prévue ci-dessus et

- 4,80% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la 5^{ème} année de détention ;
- 2,40% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la 5^{ème} année de détention à la 10^{ème} ;
- 1,20% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au delà de la 10^{ème} année.

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

Treizième 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.

Notes

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

GRAND PARIS PIERRE

SCPI
DÉFICIT FONCIER



2015

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 :

Grand Paris Pierre, Société Civile de Placement Immobilier
à capital fixe. SCPI de déficit foncier, créée le 3 décembre 2012.

ORGANE DE CONTRÔLE

Conseil de Surveillance :

Monsieur Patrick Wasse, Président / Monsieur Georges Pupier, Vice Président / La SCI AAAZ représentée par Monsieur Serge Blanc / La SCI de l'ASNEE représentée par monsieur Henri Tiessen / Monsieur Claude Bardot / Monsieur Jacques Clochard / Monsieur José Machado / Monsieur Joseph Lehmann / Monsieur Hubert Martinier. Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

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. Leur mandat

expirera lors de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Titulaire : GBA AUDIT ET FINANCE SA - Représentée par Monsieur Xavier Lecaron Société inscrite à la compagnie régionale de Paris 10 rue du docteur Finlay 75015 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. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Contrôle dépositaire :

La société CACEIS BANK FRANCE (groupe Crédit Agricole) a été 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