

# RAPPORT ANNUEL 2017

—  
Grand Paris Pierre



**Inter Gestion**  
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE



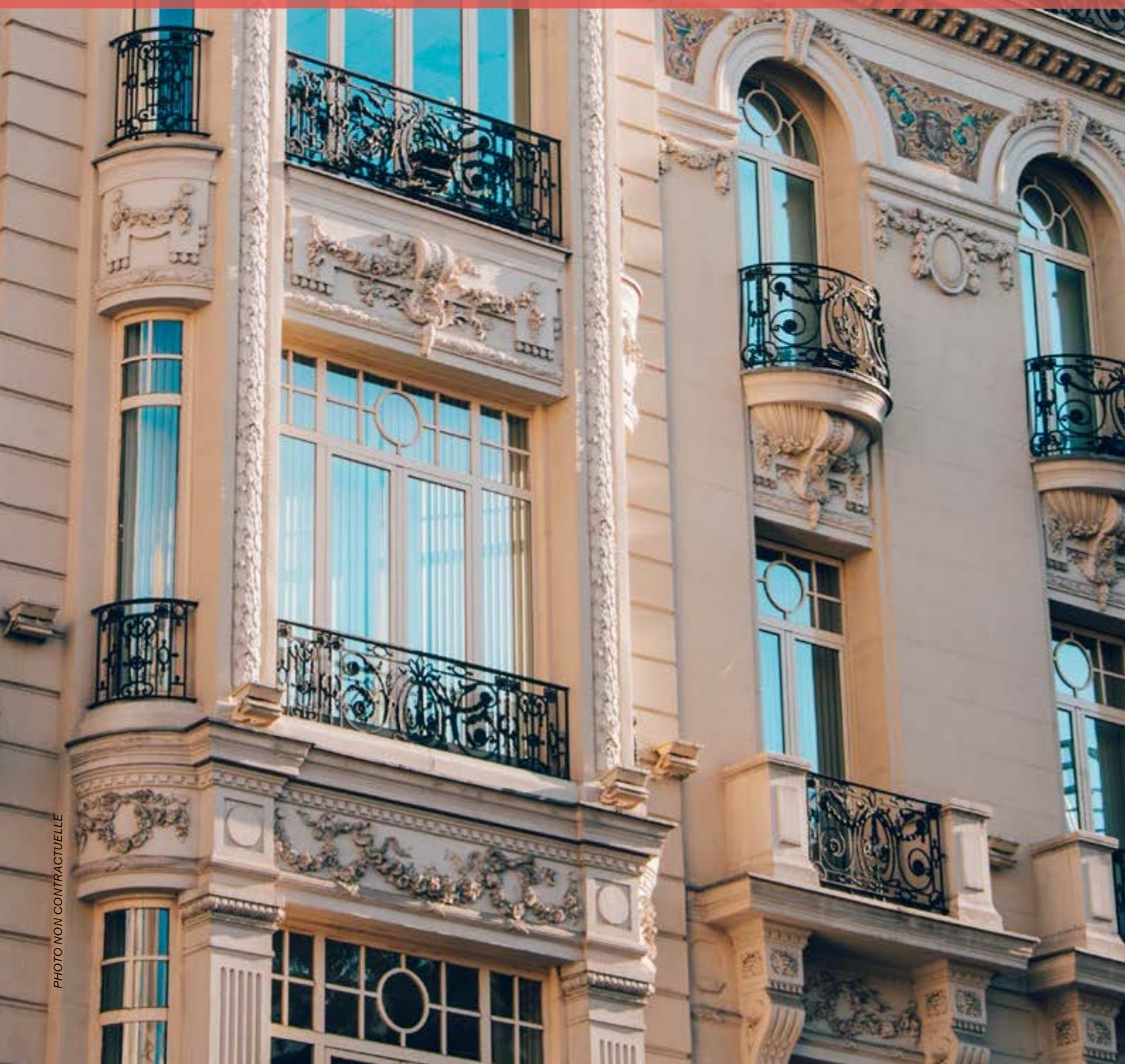




# SOMMAIRE

<b>4</b>	<b>Présentation</b>
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
<b>8</b>	<b>Rapport de la Société de gestion</b>
<b>18</b>	<b>Les comptes au 31 décembre 2017</b>
<b>22</b>	<b>Annexes financières</b>
<b>28</b>	<b>Rapport du Commissaire aux comptes</b>
<b>32</b>	<b>Rapport du conseil de surveillance</b>
<b>37</b>	<b>Projets de résolution</b>
<b>42</b>	<b>Glossaire</b>

# PRÉSENTATION





SCPI  
DÉFICIT  
FONCIER

par Inter Gestion

# GRAND PARIS PIERRE

## INFORMATIONS

### Caractéristiques

#### SCPI Grand Paris Pierre

Société Civile faisant offre au public  
2 rue de la Paix - 75002 PARIS  
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53  
RCS Paris 790 312 730  
N° de Visa AMF 13-05 du 08 mars 2013.

### Organe de gestion

#### 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

### Organes de contrôle

#### Commissaires aux comptes

Titulaire : GBA AUDIT ET FINANCE SA 10, rue du docteur Finlay  
75015 Paris. Représentée par Monsieur Xavier Lecaron, société  
inscrite à la compagnie régionale de Paris.

Suppléant : Jean Pierre Vergne  
5, rue des feuillantines 75005 Paris.

Les Commissaires aux comptes sont nommés statutairement et choisis  
parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.225-219  
du Code de commerce. L'assemblée générale constitutive en date  
du 16 juillet 2015, a nommé en qualité de Commissaire aux comptes  
titulaire et suppléant pour une durée de 6 exercices expirant le jour de  
l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de  
l'exercice clos le 31 décembre 2018.

#### 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 3 décembre 2012.  
Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2018  
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

#### Contrôle dépositaire

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

#### Conseil de surveillance

Monsieur Florent Amo, Monsieur Serge Blanc (représentant la SCI  
AAAZ), Monsieur Jacques Clochard, Monsieur Joseph Lehmann,  
Monsieur Hubert Martinier (président), Monsieur Xavier Masson-  
Regnault, Monsieur Georges Pupier, Monsieur Henri Thiessen  
(représentant la SCI de l'ASNEE) et Monsieur Patrick Wasse.

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.

# Panorama

## Le mot du Président Gilbert Rodriguez

L'immobilier résidentiel a vécu une année 2017 record. Selon l'observatoire Notaires de France, les ventes de biens dans l'ancien ont atteint 958 000 transactions établissant une progression de 10% sur l'année précédente.

Les prix ont progressé de manière contrastée, le phénomène de métropolisation accentuant les disparités géographiques. Si Bordeaux arrive en tête avec une hausse des prix de plus de 16%, sans doute moins excessive qu'il n'y paraît du fait d'un niveau de prix moyen en dessous de 4000 euros/m<sup>2</sup>, sans surprise Paris et l'Ile-de-France, avec des hausses moyennes autour de 6%, demeurent les zones où le déséquilibre de l'offre et de la demande et la tension sur les prix se maintiendront dans le temps long.

Les taux d'intérêt ont amorcé une légère remontée. Cependant tant qu'ils s'inscrivent en dessous de la barre des 2%, ils demeureront attractifs et joueront en faveur de l'immobilier.

Face à ce qui représente l'investissement privilégié des français, la politique gouvernementale a affiché sa volonté de flécher l'épargne vers les entreprises en transformant l'impôt sur la fortune en impôt sur la fortune immobilière et en excluant les revenus fonciers du régime forfaitaire de la « flat tax ». Il est à parier que ces mesures fiscales ne feront pas changer fondamentalement les comportements des épargnants.

Les SCPI ont collecté un peu plus de 6 milliards d'euros en 2017, ce niveau passant à 10 milliards lorsqu'on y ajoute les fonds collectés par les OPCVI grand public au travers des contrats d'assurance vie.

La part du lion revient encore et toujours à l'immobilier professionnel.

Et la même interrogation revient chaque année : Les SCPI peuvent-elles jouer un rôle moteur dans le développement de l'immobilier résidentiel ?

Sans doute. Il faudrait pour cela en finir avec une logique fiscale incompatible avec la recherche de l'efficacité. La loi de Finances de décembre 2017 a tout au moins prorogé le dispositif Pinel jusqu'en 2020.

Aussi, plutôt conclure sur une vision optimiste, et considérer que les professionnels de la gestion collective sauront imaginer les produits qui pourront concilier l'épargne de long terme avec les besoins en immobilier résidentiel, et convaincre les pouvoirs publics de leur rôle à jouer.

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



SCPI  
DÉFICIT  
FONCIER

par Inter Gestion

## GRAND PARIS PIERRE

### CHIFFRES CLÉS

---

**15 129 000 €**

La capitalisation : 15 129 parts x 1 000 €  
(le prix de souscription).

---

**7 immeubles**

en Île-de-France composent  
le patrimoine de la SCPI pour  
une surface totale de 2 044 m<sup>2</sup>.

---

**853,68 €**

La valeur de réalisation de  
la société pour une part.

---

**323**

associés de la SCPI  
au 31 décembre 2017.

---

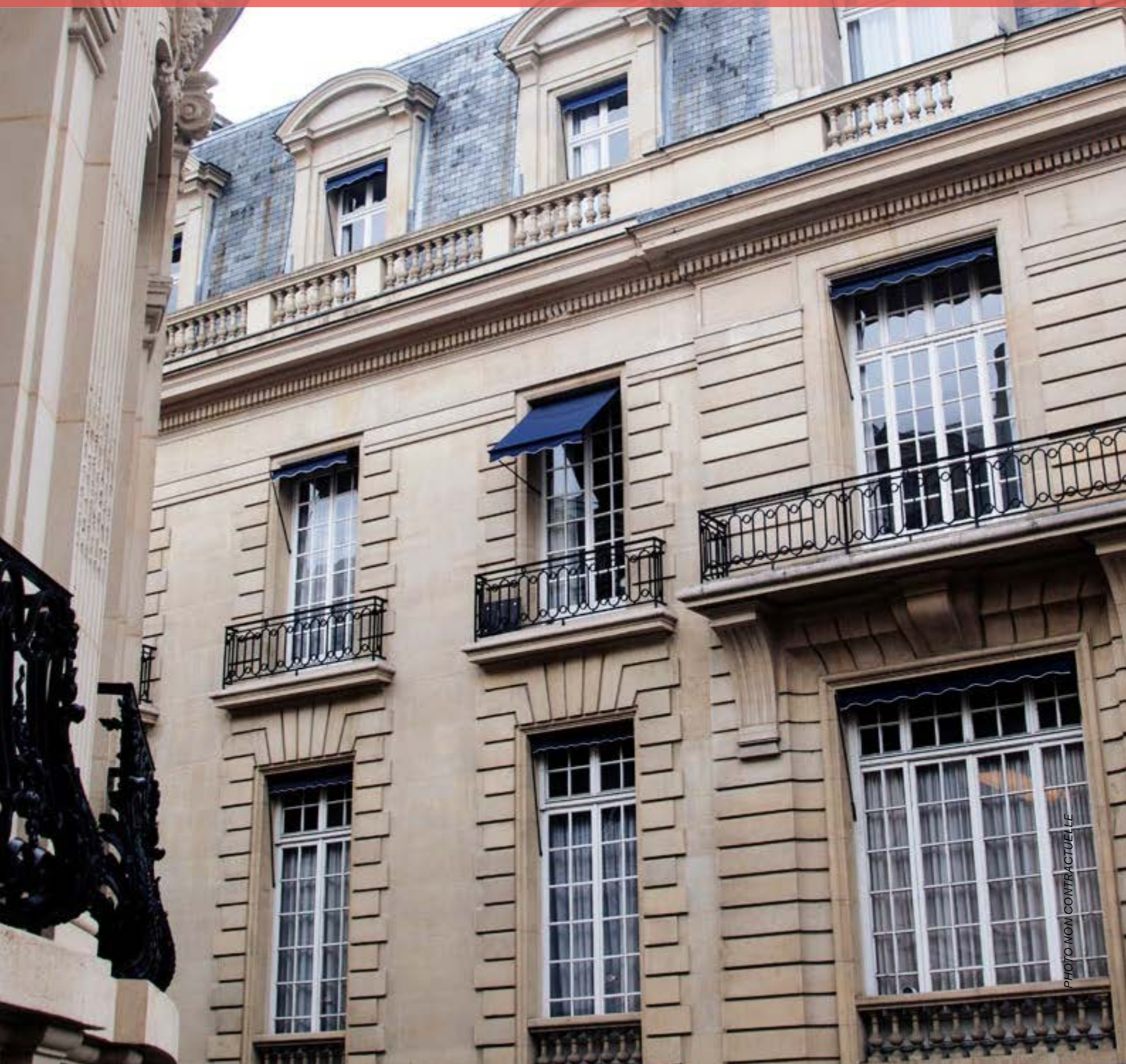
**40 lots**

d'appartements  
répartis sur le parc.

---



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





# 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.

La capitalisation s'élève à 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.

Au 31 décembre 2017 le capital de Grand Paris Pierre se répartit entre 323 associés qui détiennent 15 129 parts représentant un capital social de 12 859 650 €, soit 15 039 000 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE PRIME INCLUSE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 <sup>(1)</sup>
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
2016	12 859 650	-	15 129	323	-	-
2017	12 859 650	-	15 129	323	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>12 859 650</b>	<b>15 039 000</b>	<b>15 129</b>	<b>323</b>	<b>1 804 680</b>	<b>1 000</b>

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

## Marché des parts

NÉANT

### À titre d'information :

Le marché des parts est un marché libre au terme de l'article 10 des statuts de la société.

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

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement. À ce jour, aucun ordre de vente n'a été passé.

## Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CÉSSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS (EN €)
2013	NEANT	-	-	-	-
2014	NEANT	-	-	-	-
2015	NEANT	-	-	-	-
2016	NEANT	-	-	-	-
2017	NEANT	-	-	-	-

## Évènements intervenus au cours de l'exercice 2017

Les associés réunis en assemblée générale extraordinaire le 27 juillet 2017 ont approuvé :

- La modification de l'article 19 des statuts relatif au conseil de surveillance telle qu'elle avait été proposée par la Société de gestion.
- Le Règlement du conseil de surveillance tel qu'il lui a été présenté dans toutes ses dispositions avec effet immédiat.

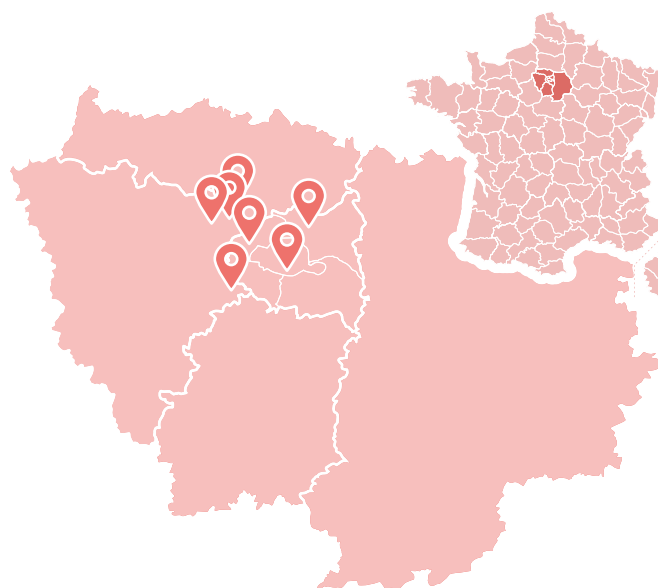
## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Immeubles

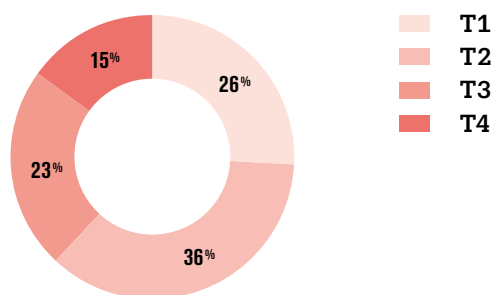
#### LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2017

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSES
92	NANTERRE	5/7, rue du Docteur Foucault
78	VIROFLAY	3, rue du Général Galliéni
75	PARIS 14	34, avenue Reille
78	HOUILLES	59, avenue de la République
93	LA COURNEUVE	13, rue des Francs Tireurs
78	MONTESSON	24, avenue Paul Doumer
78	CARRIERES-SUR-SEINE	48, route du Chatou

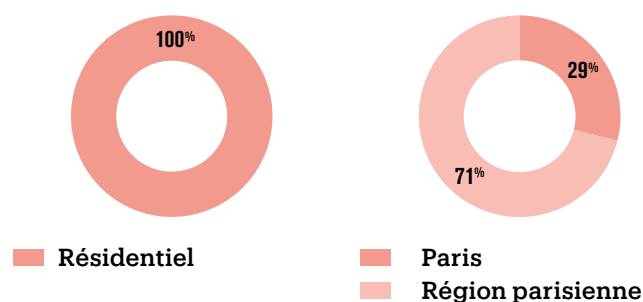
### Répartition géographique du patrimoine



### Répartition du patrimoine par typologie de logements



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



### Avancement des travaux

#### SITUATION DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSES	DATE DE RÉCEPTION & RÉCEPTION PRÉVISIONNELLE
92	NANTERRE	5/7, rue du Docteur Foucault	28/09/2016
78	VIROFLAY	3, rue du Général Galliéni	26/05/2016
75	PARIS 14	34, avenue Reille	13/07/2016
78	HOUILLES	59, avenue de la République	19/09/2016
93	LA COURNEUVE	13, rue des Francs Tireurs	En attente du raccordement électrique des logements
78	MONTESSON	24, avenue Paul Doumer	08/12/2016
78	CARRIERES-SUR-SEINE	48, route de Chatou	03/05/2016



# POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

## Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2017 s'élèvent à 315 726 €.

## Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à l'administrateur de biens la somme de 26 383,75 € au titre de l'exercice 2017.

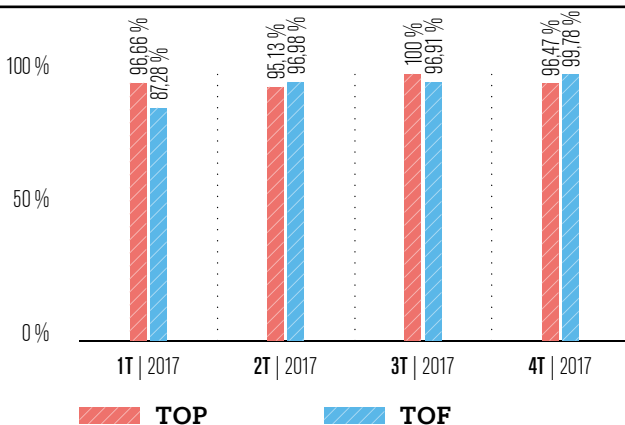
## Indicateurs de performance

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

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

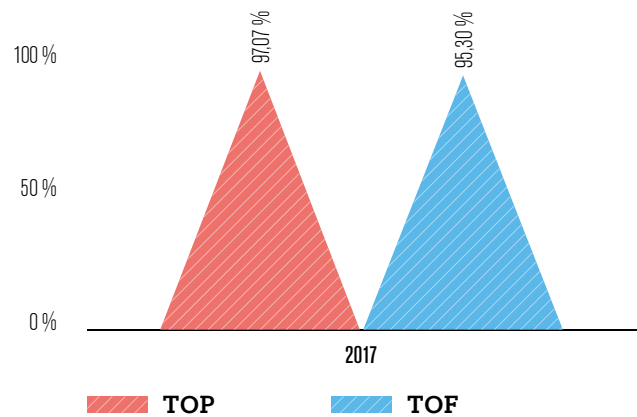
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

### ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2017



Les indicateurs de performance se sont maintenus à un bon niveau en 2017 atteignant des taux d'occupation financier et physique annuel de 95,30% et de 97,07%.

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL

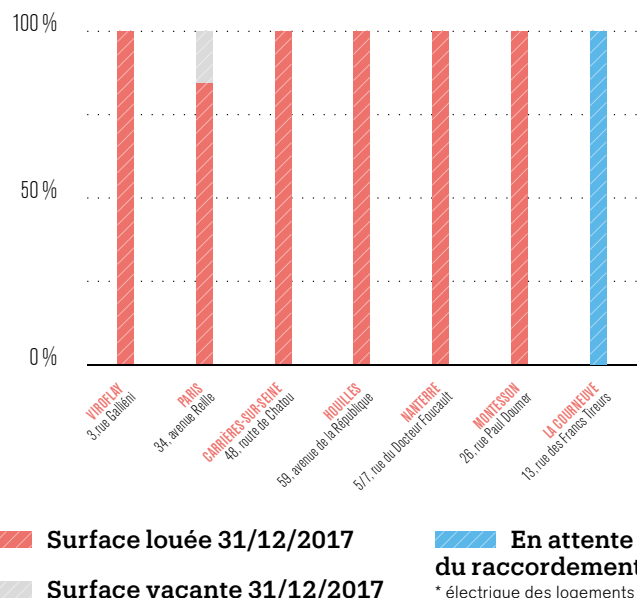


Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

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

## État locatif

### LE TABLEAU CI-DESSOUS RÉCAPITULE LA SITUATION LOCATIVE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017



■ Surface louée 31/12/2017  
■ En attente du raccordement\*  
■ Surface vacante 31/12/2017  
 \* électrique des logements

## Contentieux en cours

### CONTENTIEUX LOCATIFS :

Néant.

### CONTENTIEUX RELATIF À L'IMMEUBLE DE NANTERRE :

Courant 2018, la Société de gestion, en qualité de gérant de la SCPI, demandera la désignation d'un expert judiciaire au Tribunal de Grande Instance de Paris dans l'objectif de vérifier le métrage « loi Carrez » des logements en raison d'un différend survenu sur ce point avec l'architecte.

### AUTRES CONTENTIEUX :

Le président du conseil de surveillance, a sollicité et obtenu en sa qualité d'associé par jugement du 11 juillet 2017 la communication des feuilles de présence aux assemblées générales à laquelle la société faisait obstacle au double motif :

- qu'un membre du conseil de surveillance ne peut obtenir communication des feuilles de présence afin de communiquer avec les associés,
- que la communication des feuilles de présence peut porter atteinte à la protection des données personnelles des associés.

## Provisions pour gros entretien

Selon le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, le provisionnement pour gros entretien est réalisé sur base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle. Les travaux sont donc individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Par ailleurs, la provision n'est plus calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le loyer encaissé. Son calcul résulte désormais d'un plan quinquennal des travaux d'entretien qui doivent être évalués individuellement immeuble par immeuble et remis à jour chaque année.

La Provision pour Gros Entretien au 31/12/2017 est de : 5 000 €.

L'impact du changement de méthode sur le report à nouveau au 01/01/2017 est de : -3600 €.

# PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

## Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal au titre des déficits fonciers de l'exercice 2017 s'élève à 163 432 €.

L'exercice 2017 fait apparaître un bénéfice de 144 483 €.

## Perspectives pour les exercices à venir

### LES OBJECTIFS POUR L'ANNÉE 2018 SONT MULTIPLES :

- Permettre la mise en service électrique de l'immeuble de la Courneuve en vue de la mise en exploitation des logements.
- Mettre tout en œuvre pour pérenniser le patrimoine en exploitation et le rendre le plus performant possible d'un point de vue locatif.
- Veiller à contenir les charges fixes de la SCPI à son niveau le plus bas.
- Assurer une distribution de dividende relative au résultat de l'exercice 2018 d'un montant supérieur ou égal à celui relatif à l'exercice 2017.

## Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le bénéfice comptable de la manière suivante :

Résultat de l'exercice au 31/12/2017	144 483 €
Report à nouveau antérieur	-
Résultat distribuable	144 483 €
Affectation	-
Distribution de dividendes	144 483 €
Distribution juillet 2018 sur exercice 2017	136 161 € (soit 9€ par part)
Report à nouveau après affectation	8 322 €



## PRIX DES PARTS

### Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2017, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 12 440 000 € hors droits.

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 corrigée du montant des travaux restant à mobiliser (en moins) pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît au tableau des « Placements immobiliers » et de l'« Etat du Patrimoine ».

La valeur vénale estimée des placements immobiliers s'élève à 12 327 029 €.

**RAPPEL :** La valeur vénale proposée par l'expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

Lorsque les immeubles sont en cours de rénovation, l'expert immobilier considère l'immeuble en pleine propriété, à usage d'habitation, en son état futur, et ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'appréciée.

**NB :** L'article R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

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

VILLES	ADRESSES	M2	AQUISITIONS H.D.	BUDGET TRAVAUX	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL	EXPERTISE HD AU 31/12/17
NANTERRE	5/7, rue Docteur Foucault	514	1 050 000	1 994 118	3 044 118	2 750 000
VIROFLAY	3, rue du Général Galliéni	307	892 000	880 318	1 772 318	1 890 000
PARIS 14	34, avenue Reille	324	1 920 000	1 310 720	3 230 720	3 630 000
HOUILLES	59, avenue de la République	198	435 000	488 762	923 762	1 000 000
LA COURNEUVE	13, rue des Francs Tireurs	558	893 184	1 591 412	2 484 596	2 440 000
MONTESSON	24, avenue Paul Doumer	62	140 000	150 000	290 000	285 000
CARRIERES-SUR-SEINE	48, route de Chatou	81	210 000	210 000	420 000	445 000
<b>TOTAL</b>		<b>2 044</b>	<b>5 540 184</b>	<b>6 625 330</b>	<b>12 165 514</b>	<b>12 440 000</b>

### Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

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

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

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

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	12 640 039	835,48
Valeur de réalisation	12 915 293	853,68
Valeur de reconstitution	15 689 146	1 037,02

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	15 129	-	15 129	-	15 129	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>						
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	3,98	0,00%	22,07	100,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,62	1,28%	0,00	0,01%	0,00	0,00%
Produits divers	47,85	98,72%	17,13	81,12%	-0,02	0,00%
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>48,47</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,12</b>	<b>81,13%</b>	<b>22,06</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES<sup>(1)</sup></b>						
Charges immobilières	0,00	0,00%	0,95	0,00%	5,45	25,00%
Autres frais de gestion	54,68	112,81%	27,21	128,85%	7,03	32,00%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>54,68</b>	<b>112,81%</b>	<b>28,16</b>	<b>128,85%</b>	<b>12,48</b>	<b>57,00%</b>
<b>Amortissements nets</b>	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>	-	-	-	-	-	-
Pour Gros Entretien	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>54,68</b>	<b>112,81%</b>	<b>28,16</b>	<b>128,85%</b>	<b>12,48</b>	<b>57,00%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-6,23</b>	-	<b>-7,05</b>	-	<b>9,58</b>	-
Variation report à nouveau	-8,77	-	-6,23	-	-7,05	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-

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

## Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE <sup>(1)</sup>	PRIX DE SORTIE	RENTABILITÉ BRUTE <sup>(2)</sup>		RENTABILITÉ NETTE <sup>(3)</sup>	
			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%	-	-
2016	1 000	843	0,40%	0,47%	-	-
2017	1 000	854	2,21%	2,58%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) Total des revenus bruts par parts rapportés au prix de celle-ci (en %). (3) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix de celle-ci (en %).



## Valeur IFI (anciennement ISF)

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1<sup>er</sup> janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

Elle correspond à la fraction de cette valeur représentative des immeubles et droits immobiliers détenus par la SCPI.

1- On retiendra comme base de calcul la valeur de réalisation de la SCPI telle qu'elle est définie à l'article L.214-109 du code monétaire et financier : sommation de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur de réalisation tient compte à la fois de l'expertise annuelle des actifs immobiliers et des dettes figurant au passif du bilan.

2- On déterminera ensuite la fraction de cette valeur représentant des immeubles et droits immobiliers imposables en lui appliquant le ratio correspondant au rapport entre :

- La valeur vénale réelle des actifs immobiliers de la SCPI,
- La valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Ce ratio sera déterminé au moyen de l'état du patrimoine annexé aux comptes annuels.

Il comportera au numérateur la valeur estimée des placements immobiliers (total I) et au dénominateur la valeur estimée de l'ensemble du patrimoine (total I + total II + total III).

**La valeur IFI 2017 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)**

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214 -106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2017 à 56 400 € au titre de l'administration de la société.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2017 par la société PROMOGERE s'élèvent à 6 000 € TTC.

Le montant cumulé des honoraires réglés à Actigere au 31/12/2017 s'élève à 371 713 €.

Les honoraires réglés à Actigere au titre de l'exercice 2017 s'élève à 34 004 €.

### LISTE DES CONTRATS D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE ENTRE LA SCPI ET ACTIGERE AU 31/12/2017 :

IMMEUBLES	VILLES	ACTIGERE	CONTRAT AMO	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
5/7, rue du Docteur Foucault	NANTERRE	PARIS	145 887	145 887	-	100%
3, rue du Général Galliéni	VIROFLAY	PARIS	77 688	77 688	-	100%
13, rue des Francs Tireurs	LA COURNEUVE	PARIS	101 267	81 014	20 253	80%
59, avenue de la République	HOUILLES	PARIS	36 404	36 404	-	100%
34, avenue Reille	PARIS	PARIS	30 720	30 720	-	100%
<b>TOTAL</b>			<b>391 966</b>	<b>371 713</b>	<b>20 253</b>	<b>96%</b>

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2017 s'élève à 3 600 €. Durant l'année 2017, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance représentent 5 202 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2018.

## RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de l'expert immobilier expirera le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Nous vous proposons de bien vouloir renouveler lesdits mandats pour une durée de cinq exercices soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## MODIFICATION STATUTAIRE

### Modification de l'article 26 des statuts « communication de documents »

Afin de faciliter la gestion des assemblées, les associés se prononceront en assemblée générale extraordinaire, sur la mise en place d'un système de convocation et vote électronique qui permettra de voter de manière dématérialisée.

### Modification de l'article 27 des statuts « Affectation et répartition des résultats »

La Société de gestion propose aux associés, la modification de l'article 27 des statuts « Affectation et répartition des résultats » relatif aux modalités de règlement du dividende. La fréquence des versements de dividende sera alors modifiée. La SCPI Grand Paris Pierre aura pour vocation de distribuer un dividende annuel, permettant de diminuer les coûts relatifs aux situations comptables intermédiaires.

L'assemblée générale, est par conséquent informée que la distribution relative au résultat arrêté de l'exercice 2018, interviendra après l'assemblée générale de 2019, appelée à statuer sur les comptes de 2018.



## RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SCPI

Les associés se prononceront, après avoir pris connaissance et entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et du conseil de surveillance ; du bilan, du compte de résultat et des annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, sur la réduction du capital social de la SCPI à hauteur de 363 096 €.

La réalisation de l'opération de réduction de capital social aura pour objectif d'apurer les pertes de la société.





# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017





# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	-	-	-	-
Amodiation	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	9 567 178	9 887 029	9 566 411	9 866 261
Immobilisations en cours	2 484 596	2 440 000	2 484 596	2 440 000
<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	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-5 000	-5 000	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>12 046 774</b>	<b>12 322 029</b>	<b>12 051 007</b>	<b>12 306 261</b>
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>				
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
<b>Créances</b>	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	2 389	2 389	1 262	1 262
Autres créances	89 033	89 033	57 964	57 964
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	566 445	566 445	454 570	454 570
<b>TOTAL III</b>	<b>657 867</b>	<b>657 867</b>	<b>513 796</b>	<b>513 796</b>
<b>Dettes</b>	-	-	-	-
Dettes financières	-1	-1	-195	-195
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-36 839	-36 839	-46 646	-46 646
Dettes diverses	-27 763	-27 763	-20 044	-20 044
<b>TOTAL IV</b>	<b>-64 603</b>	<b>-64 603</b>	<b>-66 885</b>	<b>-66 885</b>
<b>Comptes de régularisation actif &amp; passif</b>	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	1 238	1 238
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-238	-238
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>12 640 039</b>	<b>12 915 293</b>	<b>12 498 919</b>	<b>12 754 173</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE</b>	-	<b>12 915 293</b>	-	-

## Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	765 000	-	-	765 000
Capital en cours de souscription	12 094 650	-	-	12 094 650
<b>Prime d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	45 000	-	-	45 000
Primes d'émission en cours de souscription	2 134 350	-	-	2 134 350
Prélèvement sur primes d'émission	-2 192 725	-	238	-2 192 487
<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 retraité des acomptes sur dividendes</b>	<b>-240 760</b>	<b>-106 597</b>	<b>-3 600</b>	<b>-350 957</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-106 597	106 597	144 483	144 483
Acompte sur distribution	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 498 918</b>	<b>-</b>	<b>141 121</b>	<b>12 640 039</b>



## Compte de Résultat

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES</b>				
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
Loyers	315 726	-	60 284	-
Charges facturées	18 243	-	-	-
Produits annexes	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits immobiliers</b>		<b>333 969</b>		<b>60 284</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	14 451	-	14 444	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Dotations aux Provisions pour Gros Entretien	-	-	-	-
Autres charges immobilières	67 984	-	-	-
<b>TOTAL II : charges immobilières</b>	-	<b>82 435</b>	-	<b>14 444</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II</b>	-	<b>251 535</b>	-	<b>45 840</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-238	-	259 130	-
Autres produits	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits d'exploitation</b>	-	<b>-238</b>	-	<b>259 130</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>				
Commission de la société de gestion	56 400	-	-	-
Charges d'exploitation de la société	-	-	-	-
Diverses charges d'exploitation	31 517	-	150 682	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-238	-	259 130	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	1 400	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Autres charges	17 313	-	1 800	-
<b>TOTAL II : charges d'exploitation</b>	-	<b>106 392</b>	-	<b>411 612</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II</b>	-	<b>-106 630</b>	-	<b>-152 482</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers	-	-	45	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits financiers</b>	-	-	-	<b>45</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>				
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotation charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL II : charges financières</b>	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I - II</b>	-	-	<b>45</b>	<b>45</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits exceptionnels</b>	-	-	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges exceptionnelles	422	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	-
<b>TOTAL II : charges exceptionnelles</b>	-	<b>422</b>	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II</b>	-	<b>-422</b>	-	-
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	-	<b>144 483</b>	-	<b>-106 597</b>

# ANNEXES FINANCIÈRES

L'annexe ci-contre 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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2017 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptable N° 2016-03 du 15 AVRIL 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Sauf adaptation prévue du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n°2014-03 du 05/06/2014 modifié relatif au plan comptable général.

### 2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : NEANT.
- À 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 : Changement de méthode comptable

À la suite de l'entrée en vigueur du Règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, un nouveau plan comptable s'applique aux SCPI en remplaçant la provision pour grosses réparations (PGR) par la provision pour gros entretiens (PGE). La provision pour gros entretien vise les travaux réalisés sur les immeubles pour les maintenir en état afin d'assurer le bon fonctionnement des installations ou réaliser un entretien mais sans prolonger la durée de vie des immeubles au-delà de celle initialement prévue. En conséquence, les travaux de gros entretiens sont à distinguer des travaux de petit entretien ou des travaux portant sur le gros-œuvre.

Par ailleurs, la provision n'est plus calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le loyer encaissé. Son calcul résulte désormais d'un plan quinquennal des travaux d'entretien qui doivent être évalués individuellement immeuble par immeuble et remis à jour chaque année.

La Provision pour Gros Entretien au 01/01/2017 est de : 5 000 €.

L'impact du changement de méthode sur le report à nouveau au 01/01/2017 est de : -3 600 €

### 5. Valeurs des terrains

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

### 6. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatations, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la

dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

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

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

### 8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) 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 2017 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 2017 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 12 444 000 €.

### 9. Autres informations

Néant



## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Ammodiation</b>	-	-	-	-
<b>Terrains et constructions locatives</b>	-	-	-	-
Habitations	9 567 178	9 887 029	9 566 411	9 866 262
Locaux commerciaux	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>9 567 178</b>	<b>9 887 029</b>	<b>9 566 411</b>	<b>9 866 262</b>
<b>Immobilisations en cours</b>	-	-	-	-
Habitations	2 484 596	2 440 000	2 484 596	2 440 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 484 596</b>	<b>2 440 000</b>	<b>2 484 596</b>	<b>2 440 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 051 774</b>	<b>12 327 029</b>	<b>12 051 007</b>	<b>2 440 000</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉES	N° ORDRE	IMMEUBLES ADRESSE	TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2017
			VALEUR D'ACHAT 31/12/2016	MOUVEMENTS 2017	TOTAL AU 31/12/17	TRAVAUX AU 31/12/16	DÉPENSES 2017	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/17	
-	-	Frais de constitution	-	-	-	-	-	-	-
-	-	Amodiation parkings 14 Saint vincent Vannes	-	-	-	-	-	-	-
-	-	Amodiation parkings Quai Bourgeois Bordeaux	-	-	-	-	-	-	-
-	-	Amortissement amodiation parking	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>			-	-	-	-	-	-	-
<b>A. Immeubles restaurés</b>									
2013	1	5/7 RUE DOCTEUR FOUCAULT NANTERRE	1 050 000	-	1 050 000	1 880 379	-	1 880 379	2 930 379
2014	-	VIROFLAY	892 000	-	892 000	880 318	-	880 318	1 772 318
2015	-	HOUILLES	435 000	-	435 000	488 762	-	488 762	923 762
2015	-	REILLE PARIS 14ème + PARKINGS	1 920 000	-	1 920 000	1 309 952	768	1 310 720	3 230 720
2015	-	48 ROUTE DE CHATOU CARRIERES	210 000	-	210 000	210 000	-	210 000	420 000
2015	-	26 PAUL DOUMER MONTESSON	140 000	-	140 000	150 000	-	150 000	290 000
<b>TOTAL II</b>			<b>4 647 000</b>	-	<b>4 647 000</b>	<b>4 919 411</b>	<b>768</b>	<b>4 920 179</b>	<b>9 567 178</b>
<b>B. Immeubles en cours de construction</b>									
2015	-	LA COURNEUVE	893 184	-	893 184	1 591 412	-	1 591 412	2 484 596
<b>TOTAL III</b>			<b>893 184</b>	-	<b>893 184</b>	<b>1 591 412</b>	<b>0</b>	<b>1 591 412</b>	<b>2 484 596</b>
<b>C. Avances et Versements sur compromis d'achat</b>									
<b>TOTAL IV</b>			-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III+IV)</b>			<b>5 540 184</b>	-	<b>5 540 184</b>	<b>6 510 823</b>	<b>768</b>	<b>6 511 591</b>	<b>12 051 774</b>

## Bilan actif

	EXERCICE 2017			EXERCICE 2016
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Frais de constitution	1 445	1 445	-	-
Immobilisations locative et autres	-	-	-	-
Immeubles en cours de réhabilitation	9 567 178	-	9 567 178	9 566 411
Travaux en cours	2 484 596	-	2 484 596	2 484 596
Amodiation parking	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>12 053 219</b>	<b>1 445</b>	<b>12 051 774</b>	<b>12 051 007</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances d'exploitation</b>	-	-	<b>91 423</b>	<b>59 226</b>
Locataires	2 389	-	2 389	1 262
Débiteurs divers	89 033	-	89 033	57 964
<b>Disponibilités</b>	-	-	<b>566 445</b>	<b>454 570</b>
Banque	566 445	-	566 445	454 570
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>657 867</b>	-	<b>657 867</b>	<b>513 796</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	-	-	-	<b>-238</b>
Charges constatées d'avance	-	-	-	1 238
<b>TOTAL III</b>	-	-	-	<b>1 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 711 086</b>	<b>1 445</b>	<b>12 709 643</b>	<b>12 565 803</b>

## Bilan passif

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016
	BRUT	NET	NET
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>Capital</b>	-	<b>12 859 650</b>	<b>12 859 650</b>
Capital souscrit	12 859 650	-	-
<b>Primes d'émission</b>	-	<b>-13 137</b>	<b>-13 375</b>
Prime d'émission	2 179 350	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-2 192 487	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>-350 957</b>	<b>-350 957</b>	<b>-240 760</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	<b>144 483</b>	<b>-106 597</b>
Résultat de l'exercice	144 483	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>12 640 039</b>	<b>12 640 039</b>	<b>12 498 918</b>
<b>PROVISION POUR CHARGES</b>			
Provisions pour gros Entretiens	5 000	-	-
<b>TOTAL II</b>	-	<b>5 000</b>	-
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières</b>	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-
<b>Dettes d'exploitation</b>	-	<b>64 602</b>	<b>66 885</b>
Fournisseurs	33 239	-	-
<b>Dettes diverses</b>	-	-	-
Dettes fiscales	0	-	-
Autres dettes	31 363	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>69 603</b>	<b>69 603</b>	<b>66 885</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance	-	-	-
<b>TOTAL IV</b>	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>12 709 643</b>	<b>12 709 643</b>	<b>12 565 803</b>

## État des amortissements et des provisions Emploi des fonds en euros TTC

LIBELLÉ	MONTANT AU 31/12/2017
<b>PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS</b>	
Montant au 31/12/2016	0
Dotation 2017	5 000
Reprises 2017	-
Montant au 31/12/2017	5 000
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	
Montant au 31/12/2016	-
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	-
<b>CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 31/12/2016	386 600
Dotation 2017	-238
Reprises 2017	0
Montant au 31/12/2017	386 362

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
<b>Fonds collectés</b>	<b>15 039 000</b>	-	<b>15 039 000</b>
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- commission de souscription	-2 191 042	-	-2 191 042
- achat d'immeubles	-12 051 007	-768	-12 051 774
- frais d'acquisition (non récup.)	-	-238	-238
- divers : travaux	-240 760	-110 197	-350 957
= sommes restant à investir	556 191	-111 203	444 989

## Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2017	2016	RESSOURCES	2017	2016
Perte de l'exercice <sup>(1)</sup>	3 600	106 597	Bénéfice de l'exercice	144 483	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices <sup>(2)</sup>	-238	259 130	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	-
PGE imputée sur RAN	-	-	<b>Augmentation de :</b>	<b>1 400</b>	-
Primes d'émission	-	-	Provision pour gros travaux	-	-
Immobilisations en cours	768	326 461	Capital (prime d'émission comprise)	-	-
Dividendes	-	-	Remboursement retrait	-	-
			Prime d'émission	-	-
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>4 130</b>	<b>692 188</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>145 883</b>	<b>0</b>
Augmentation du fond de roulement	141 753	0	Diminution du fond de roulement	0	692 188
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>145 883</b>	<b>692 188</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>145 883</b>	<b>692 188</b>

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

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

	2017	2016
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	-2 282	-354 658
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	32 160	326 425
Valeurs disponibles au début de l'exercice	454 570	1 118 524
<b>Disponible à la fin de l'exercice</b>	<b>566 445</b>	<b>454 570</b>
Augmentation ou diminution du fond de roulement	141 753	-692 187



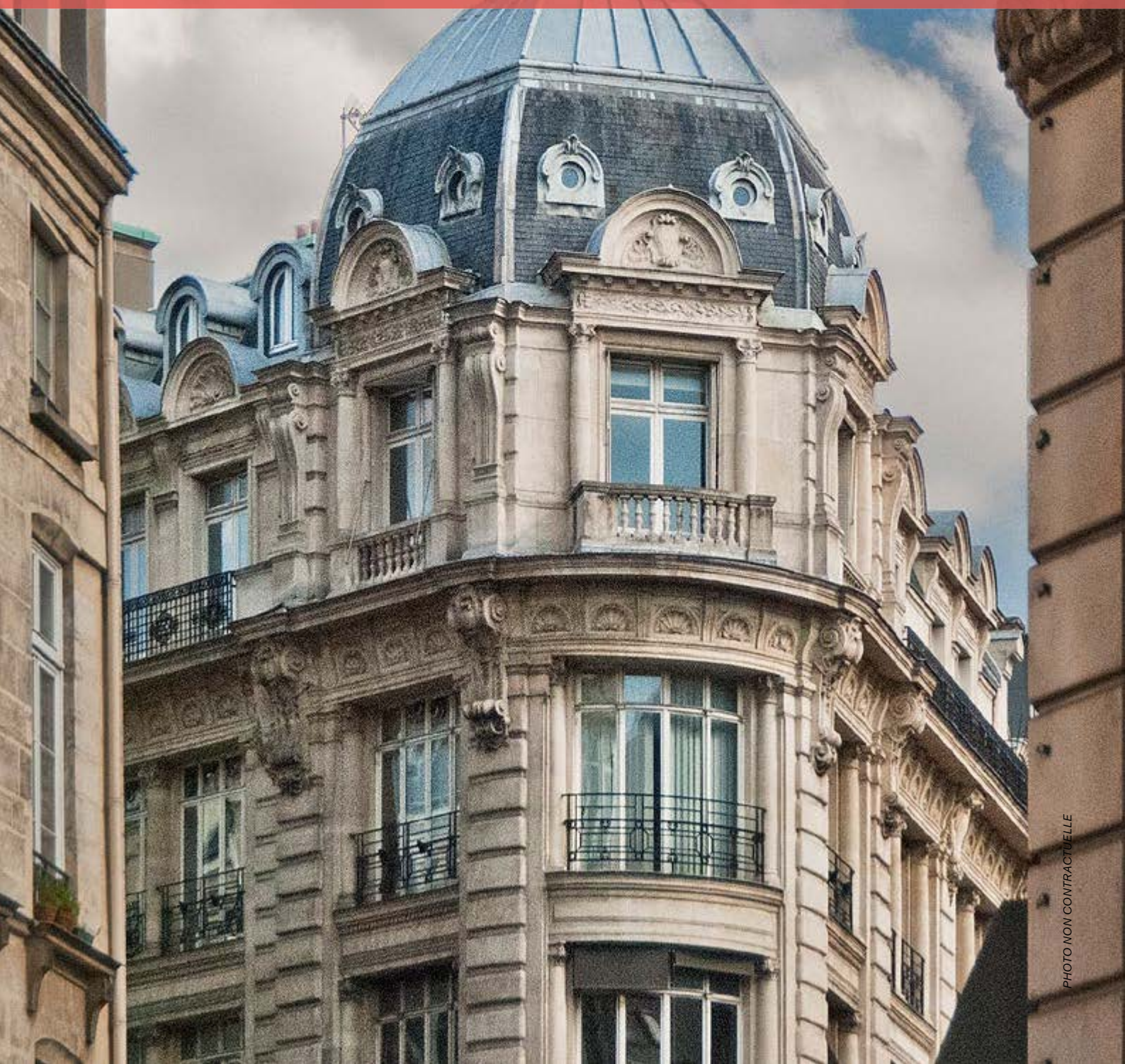
## Provisions pour gros entretien

	MONTANT PROVISION N-1 (2016)	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépense prévisionnelles sur N+1	0	-	600	-	0	600
Dépense prévisionnelles sur N+2	2 400	-	200	-	-	2 600
Dépense prévisionnelles sur N+3	600	-	200	-	-	800
Dépense prévisionnelles sur N+4	400	-	200	-	-	600
Dépense prévisionnelles sur N+5	200	-	200	-	-	400
<b>TOTAL</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>1 400</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

---

Exercice clos le 31 décembre 2017





# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI GRAND PARIS PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif aux provisions pour gros entretien.

## Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

## Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- Le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- Le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

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

## Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.



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

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

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

Paris, le 27 mars 2018

Le Commissaire aux comptes  
GBA Audit & Finance  
Représenté par **Xavier Lecaron**

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

## Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2017

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 INTER GESTION

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 € HT l'année de la création et de 47 000 € HT les cinq exercices suivants.

Au titre de l'exercice 2017, la rémunération facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 56 400 € TTC.

##### 2.1.2. Avec la société PROMOGERE

#### Prestations comptables

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

Au titre de l'exercice 2017, 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 2017, les honoraires réglés à la société ACTIGERE s'élèvent à 34 004 €, soit 371 713 € depuis l'origine.

### 2.2. Conventions sans exécution au cours de l'exercice

#### 2.2.1. Avec la société INTER GESTION

#### Prestations de gestion de trésorerie

Pour la gestion de la trésorerie en attente des investissements et des fonds destinés au financement des travaux, la Société de gestion perçoit une commission de 12 % TTI des produits financiers nets.

Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2017.

#### 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% TTI des produits locatifs encaissés.

Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2017.

#### 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 :

- 4,8 % TTI calculée sur le prix d'exécution jusqu'à la 5ème année de détention ;
- 2,4 % TTI de la 5ème année jusqu'à la 10ème année ;
- 1,2% TTI au-delà de la 10ème année

Si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion : une commission forfaitaire de 600 € TTI.

Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2017.

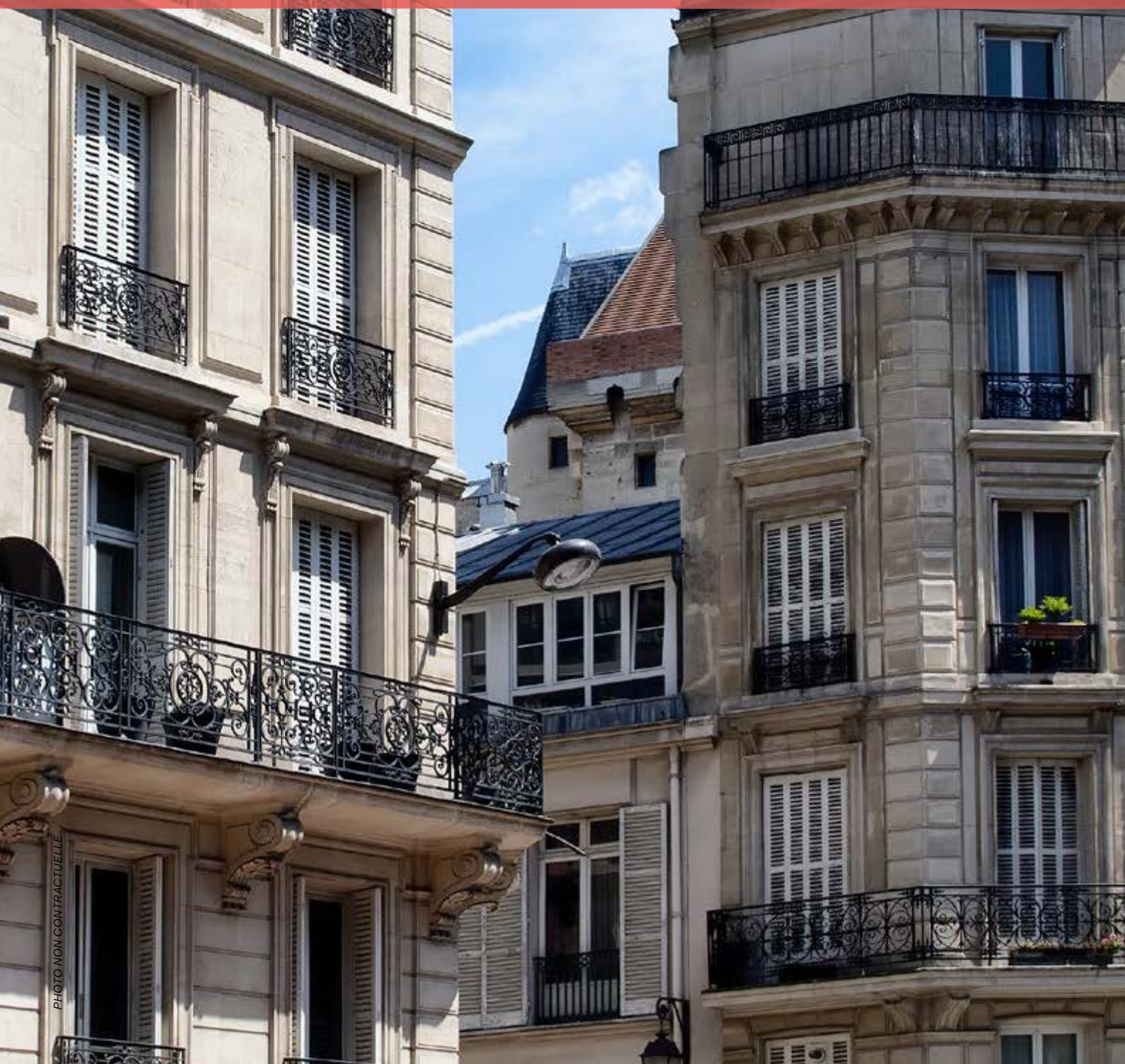
Paris, le 27 mars 2018

Le Commissaire aux comptes  
GBA Audit & Finance  
Représenté par **Xavier Lecaron**



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale du 19 juin 2018





## OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2017 APPELLE LES OBSERVATIONS SUIVANTES :

Comme l'année précédente, le rapport du conseil de surveillance de votre société, comporte inexactitudes et confusions.

Ainsi en est-il de l'immeuble de Nanterre qui ferait ressortir un écart de 8% entre la valeur d'expertise et le prix de revient après travaux alors que cet écart n'est que de 1,8%.

Il en est de même du Tribunal de grande Instance de Paris qui aurait rejeté l'argument selon lequel un membre du conseil de surveillance ne peut obtenir communication des feuilles de présence afin de communiquer avec les associés alors que le Tribunal, relevant que les demandeurs agissaient uniquement en qualité d'associés, s'est abstenu de se prononcer sur les droits et obligations des membres des conseils de surveillance.

Le conseil de surveillance persiste encore à confondre révision et expertise comptable malgré les explications qui lui ont été fournies par la Société de gestion lors de la publication de son précédent rapport et dont il n'a tenu manifestement aucun compte.

Se déclarant hostile à l'approbation des comptes, il n'hésite pas, contre toute logique, à se déclarer favorable à l'affectation du résultat « tel qu'il est présenté » dans l'espoir de rendre ce résultat distribuable. Il est à craindre que cet espoir ne soit déçu.

Les consignes de vote incluses dans le rapport ont été supprimées.

Le conseil de surveillance vous soumet enfin deux projets de résolution comportant la modification des statuts de votre société. Ces projets de résolution ne sont pas agréés par la Société de gestion pour les raisons exposées ci-dessous.

#### 1. Modification de l'article 18 des statuts

Les membres du conseil de surveillance soumettent à l'assemblée générale un projet de résolution modifiant l'article 18 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion.

L'adoption de ce projet impliquerait la modification de la note d'information du public qui devrait être soumise à nouveau au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il aurait pour effet d'altérer l'équilibre financier sur la base duquel est organisée la gérance de la société puisque la Société de gestion cesserait de percevoir, en contrepartie de ses prestations, la rémunération prévue par le pacte social auquel chaque associé a adhéré lors de la souscription des parts représentatives de sa participation au capital.

La Société de gestion serait alors fondée à demander et obtenir réparation du préjudice résultant de la perte de ressources qu'elle subirait chaque année jusqu'au terme de la vie sociale.

#### 1.1. Honoraires des gérants d'immeubles

Le projet de résolution repose sur une interprétation des termes de l'article 18 des statuts mettant à la charge de la Société de gestion les honoraires versés à l'administrateur de biens pour la partie correspondant à la « gestion courante » des immeubles.

Le conseil de surveillance justifie notamment cette interprétation par la mention figurant au premier alinéa de l'article 18 des statuts selon laquelle la Société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux.

Une telle analyse n'est conforme ni à la lettre ni à l'esprit des dispositions de l'article 18 précité, lesquelles mettent à la charge de la SCPI, sans aucune restriction, les honoraires des gérants d'immeubles et confient à la Société de gestion un rôle de gestionnaire d'actifs et non pas une fonction de gestion immobilière courante.

L'Autorité des marchés financiers a d'ailleurs confirmé, dans le cas de la SCPI RENOGREEN dont les statuts, s'agissant de la répartition des frais et charges, sont rédigés de manière identique à ceux de la SCPI GRAND PARIS PIERRE, la prise en charge des honoraires d'administration de biens par la SCPI (lettre du 19 avril 2017 à Monsieur Gilbert Rodriguez).

#### 1.2. Commissions de la Société de gestion

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 juillet 2016, vous avez procédé à la mise en conformité de l'article 18 des statuts avec le nouveau régime d'imposition des fonds immobiliers régulés issu de la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union Européenne (arrêt du 9 décembre 2015, aff. C 595/13).

Ce régime d'imposition a eu pour effet d'exonérer de la taxe sur la valeur ajoutée l'ensemble des commissions rémunérant la gestion de la société à l'exception des commissions se rapportant à l'exploitation directe des actifs.

Cette exonération engendrant pour la Société de gestion, à due concurrence, une perte de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, il vous a été proposé de maintenir inchangé le montant des rémunérations dues par la SCPI, solution qui permettait d'assurer la neutralité de la modification du régime d'imposition des commissions tant pour la SCPI que pour la Société de gestion.

Avec bon sens, vous avez approuvé cette solution à une forte majorité.

Le conseil de surveillance, assurant la représentation du groupe des associés minoritaires, vous demande aujourd'hui de revenir sur votre décision en réduisant de 20% le montant des commissions dues à la Société de gestion.

Il ne tient aucun compte du fait que, pour les assujettis, une exonération entraîne, à due concurrence, une perte de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, perte qu'il est nécessaire de compenser.

La Société de gestion ne peut qu'être défavorable à un projet de résolution qui la pénalise sans raison.

Le rejet de ce projet permettra de maintenir la commission de gestion, la commission de cession de parts et la commission d'acquisition des actifs aux niveaux que vous avez précédemment approuvés.

## 2. Modification de l'article 19.5 des statuts

L'assemblée générale extraordinaire réunie le 27 juillet 2017 a approuvé à une forte majorité (71,32% des suffrages exprimés) la modification de l'article 19 des statuts relatif au conseil de surveillance et procédé à l'adoption du règlement de ce dernier.

Le conseil de surveillance, assurant là encore la représentation des associés minoritaires, vous demande aujourd'hui de revenir sur votre décision et de soumettre ledit règlement à son approbation préalable.

Cette solution, qui implique une décision contraire à celle que vous avez prise il y a moins d'un an, ne répond à aucune motivation valable.

Le conseil de surveillance soutient que le règlement que vous avez adopté comporte des restrictions à l'exercice de sa mission mais il est incapable d'en rapporter la preuve.

Cherchant à se soustraire à tout contrôle, il s'abstient de vous soumettre le projet de règlement qui recueillerait son approbation.

Au contraire, l'adoption du règlement par l'assemblée générale des associés a conféré à celui-ci une autorité certaine. Elle manifeste clairement la volonté des associés de régulariser et de contrôler le fonctionnement du conseil de surveillance.

Cet objectif est plus que jamais nécessaire.

Aussi la Société de gestion ne peut-elle être que défavorable à un projet de résolution par lequel le conseil de surveillance, se faisant le porte-parole d'un groupe d'associés minoritaires, saisit l'assemblée générale d'une question sur laquelle elle a délibéré récemment pour lui demander de revenir sur sa décision.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2017

Mesdames, Messieurs,

L'an dernier en effet, nous avons commencé notre rapport en vous signalant d'importantes divergences de vues, voire un désaccord profond entre votre conseil de surveillance et Inter Gestion. Le président de votre conseil a reçu une fin de non-recevoir à la tentative effectuée avant la dernière assemblée générale auprès d'Inter Gestion pour revenir à des relations apaisées.

Concrètement, votre président et plusieurs autres membres de conseils de surveillance de 11 des SCPI gérées par Inter Gestion, ont obtenu la condamnation de cette dernière pour non-respect de la loi sur la communication aux associés de la liste des présents à l'assemblée générale. Vous en avez été avisé par la Société de gestion en novembre, dans un courrier où elle invoquait comme seule raison de son refus la protection de vos données personnelles ; cette motivation n'était que marginale : ce n'était qu'un des dix points des conclusions de l'avocat d'Inter Gestion, ne prenant qu'une page sur les 15 qu'elle a développées devant le juge. Elle a été rejetée au détour d'un paragraphe du jugement. Le rapport d'Inter Gestion vous donne la vraie raison qui motivait son refus : « un membre du conseil de surveillance ne peut obtenir communication des feuilles de présence afin de communiquer avec les associés » ; le juge a également rejeté cet argument.

Un second point a valu cette année à Inter Gestion un rappel à l'ordre de la part de l'AMF : notre rapport de l'an dernier vous invitait en effet à voter favorablement sur des résolutions proposées par un groupe d'associés, dont l'intégralité des membres du conseil, et visaient en particulier à ramener les frais de gestion au niveau de 10 % HT auquel ils étaient lorsque vous avez souscrit, à faire prendre en charge par Inter Gestion les frais de délégation de gestion des

locations, ainsi que les frais de révision comptable qu'elle délègue à sa société mère, laquelle n'a pas la qualité d'expert-comptable. Ces résolutions avaient régulièrement été adressées dans les délais réglementaires à Inter Gestion ; celle-ci a prétendu, sur la base d'une interprétation de la loi contraire la doctrine et à la pratique de place, que lesdits associés n'avaient pas atteint le nombre de parts nécessaire à la présentation d'une résolution par des associés. Les résolutions que nous commentons ne vous ont donc pas été proposées lors de l'assemblée générale de juin 2017. Saisie par votre conseil, l'AMF a rappelé à Inter Gestion les bonnes pratiques, qui auraient dû entraîner la présentation de ces résolutions ; la Société de gestion s'est engagée à les respecter cette année.

Mais, par ces deux irrégularités, Inter Gestion a gagné un an sur l'application des mesures qui vous étaient proposées, et dont le vote dès l'an dernier aurait permis à notre SCPI d'éviter environ 30 000 € de charge en 2017, montant qui sera plus important cette année si les résolutions qui sont de nouveau présentées par des associés ne sont pas approuvées.

Enfin, votre conseil avait indiqué l'an dernier son désaccord sur une partie du règlement intérieur que la Société de gestion avait proposé à l'AG de voter. Une résolution vous est proposée cette année par un groupe d'associés afin de revenir aux pratiques conseillées par l'ASPIM, association professionnelle des Sociétés de gestion de SCPI.

Votre conseil s'est réuni à quatre reprises les 7/03/2017, 29/06/2017, 8/11/2017 et 6/03/2018 afin d'assister la Société de gestion et de surveiller l'évolution de l'activité de la SCPI, notamment la situation locative, les investissements réalisés et la traduction comptable de ces opérations, conformément au mandat que vous lui avez conféré.

## Le Patrimoine de notre société

Le programme d'investissement de notre SCPI est pratiquement terminé. À fin 2016, seul l'immeuble de La Courneuve devait encore faire l'objet d'un important programme de travaux, les 6 autres biens étant entièrement loués ou mis en location.

Nous espérons que les travaux de La Courneuve pourraient se terminer fin 2017, cela a pratiquement été le cas : la réception de l'immeuble aurait dû intervenir dans les premiers jours de janvier 2018. Toutefois, celle-ci n'a pu avoir lieu du fait de difficultés intervenues avec ERDF, qui voulait imposer la pose d'un transformateur non prévu dans le permis de construire, ce qui aurait nécessité un lieu d'implantation et un budget complémentaire important ; à la date de rédaction de ce rapport, Inter Gestion nous a assuré que le sujet était en voie de résolution de façon satisfaisante pour notre SCPI.

À l'exception de l'immeuble de Nanterre, dont la valeur progresse de 50 K€, les expertises font ressortir des valeurs des immeubles en très léger retrait par rapport à l'année 2016 ; globalement et grâce à Nanterre, les valeurs d'expertise sont en très légère hausse (14 440 K€ contre 14 420 K€ l'an dernier).

Par rapport aux prix de revient, la plus-value latente de notre patrimoine est de 2,2 %. Votre conseil regrette la faiblesse de ce taux : nous pouvions espérer que les importants investissements réalisés en travaux auraient apporté à notre patrimoine une plus-value plus importante, alors même que nous lisons tous fréquemment que « l'immobilier flambe » en Ile de France, et que le « Panorama » du président d'Inter Gestion en début de ce rapport fait état de à Paris et en Ile de France de « hausses moyennes autour de 6 % ».

L'expertise des biens immobiliers fait apparaître, globalement, une légère plus-value par rapport aux prix de revient (acquisition et travaux) : + 2,1 %. Seul l'immeuble de Nanterre fait l'objet d'une expertise en moins-value significative (- 8,0 %).

## Les valeurs représentatives de la SCPI

La valeur de réalisation de la SCPI s'établit à 12 915 K€ contre 12 754 K€ à la fin de l'année 2017, en hausse de 1,2 %. Cette progression est due, outre la très légère progression des valeurs d'expertise, au résultat de l'exercice.

Ramenée à une part, la valeur de réalisation ressort à 853,68 €.

## Les résultats 2017

Le résultat de l'année 2017 est un bénéfice de 106 597 €.

Alimentés par les loyers en année pleine de 6 de nos immeubles, notre compte de résultat engrange 334 K€ de loyers. La faiblesse des produits est liée à ce que les mises en location ne sont intervenues qu'en fin d'année, du fait de la durée des travaux de réhabilitation.

Nous tenons à attirer votre attention sur les points suivants :

- Les honoraires de gestion sont cette année encore (et pour la dernière fois) arrêtés pour un montant forfaitaire ; de ce fait, à 56 400 €, ils représentent 17,9 % des loyers nets de charge facturés.

- Notre société a supporté 26 384 € de frais de gestion locative, au titre d'un contrat passé avec la société Ammonitia ; après les frais prélevés par la Société de gestion, c'est le plus gros poste de charge, qui représente 8,36 % des loyers nets facturés. Votre conseil vous a déjà indiqué contester l'imputation à la SCPI de la sous-traitance par Inter Gestion de la gestion des locataires, qui représente le cœur de sa mission, et la raison principale des honoraires qu'elle nous facture. Cette année, votre conseil a relevé que la refacturation de ces honoraires n'est pas conforme à la note d'information qui prévoit que la commission de gestion couvre « la gestion courante des biens sociaux (...), la perception des recettes », qui sont les tâches déléguées, et liste précise des frais restants à charge de la SCPI dont ces tâches déléguées ne font pas partie. Une résolution vous est proposée pour mettre fin à cette anomalie, très couteuse pour notre SCPI.
- Notre société a supporté 6 000 € facturés par la société Promogere, société mère d'Inter Gestion, au titre de frais de révision comptable ; votre conseil conteste cette pratique, estimant que les frais de comptabilité sont couverts par les honoraires de gestion, et que les travaux d'expertise comptable éventuels doivent être réalisés... par un expert-comptable. Une résolution vous est également proposée pour régler ce différend.

## Distribution de dividende et réduction de capital

La Société de gestion propose d'imputer les pertes antérieures et l'excédent de frais prélevés sur la prime d'émission sur ces primes d'émission elles-mêmes sur le capital, afin de permettre la distribution du résultat de l'exercice.

La trésorerie de la société permettant largement une distribution, votre conseil de surveillance approuve cette proposition.

À cette occasion il a suggéré, compte tenu de la trésorerie excédentaire, de procéder à une réduction de capital supplémentaire, afin d'éviter que la SCPI ne conserve une trésorerie non rémunérée, ou très faiblement. Compte tenu de l'incertitude sur les travaux restant à réaliser à La Courneuve, la Société de gestion a préféré différer d'un an une telle résolution.

## Les conventions réglementées

Nous ne pouvons que répéter le commentaire que nous vous avons fait sur ce point l'an dernier.

Votre conseil de surveillance constate l'importance des commissions perçues au titre des diverses conventions passées avec des sociétés du groupe Inter Gestion.

S'agissant des honoraires de comptabilité, il considère que, comme dans toutes les SCPI dont il a connaissance, les frais de comptabilité sont pris en compte par la Société de gestion au titre des frais de gestion qui, dans nos statuts, englobent les frais de comptabilité ; il note que ceux-ci prévoient que les frais de révision comptable restent à charge de la SCPI, et que c'est à ce titre qu'Inter Gestion justifie des honoraires payés à Promogere. Toutefois, cette société n'est pas une société d'expertise comptable, mais un marchand de biens.



Nous émettons un avis défavorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

### Informations manquantes dans le rapport annuel

Nous avons constaté que la Société de gestion n'a pas fait figurer au rapport annuel toutes les informations requises par l'article 22 de la Directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs ; manquent en effet :

- le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par le gestionnaire à son personnel, et le nombre de bénéficiaires, et, le cas échéant, l'intéressement aux plus-values (« carried interests ») versée par le FIA ;
- le montant agrégé des rémunérations, ventilé entre les cadres supérieurs et les membres du personnel du gestionnaire dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA.

### Résolutions présentées en assemblée générale ordinaire et extraordinaires par la Société de gestion

Nous présentons un avis favorable aux résolutions suivantes proposées par la Société de gestion, et les approuvons :

- 4 : approbation de l'affectation du résultat de l'exercice, étant précisé que cette approbation a pour but de permettre la distribution du résultat tel qu'il est présenté, qui est inférieur à ce qu'il devrait être compte tenu des frais contestés ; étant précisé également que soumettre cette affectation à l'approbation de la résolution 10 (convocation et vote électronique des prochaines assemblées) ne semble pas cohérent
- 6 : fixation des jetons de présence
- 7 et 11 : pouvoirs
- 9 : réduction du capital social par imputation des pertes
- 10 : convocation et vote électronique aux assemblées Générales

En revanche, nous avons émis un avis négatif aux résolutions portant les numéros suivants :

- 1 : refus d'approbation des comptes du fait des frais de comptabilité et de délégation de gestion des locataires
- 2 : refus du quitus à la Société de gestion pour la même raison
- 3 : refus d'approbation des conventions passées avec des sociétés liées à Inter Gestion
- 5 : refus de l'approbation des valeurs représentatives pour la même raison
- 8 : suppression de la possibilité de paiement d'acompte sur distribution : votre conseil approuve le paiement actuel des résultats sur une base annuelle des résultats, mais ne souhaite pas supprimer la liberté pour la Société de gestion de procéder à des paiements trimestriels si cela s'avère opportun dans le futur.

### Résolutions présentées en assemblée générale extraordinaire par un groupe d'associés, dont l'intégralité de votre conseil de surveillance

Un groupe d'associés, dont les membres de votre conseil de surveillance, s'était vu de façon anormale refuser de voir soumettre

à votre vote des résolutions portant sur la réduction de certains frais supportés par notre SCPI. Elles vous sont présentées cette année dans des termes quasiment identiques.

Par ailleurs, l'AG de 2017 a voté un règlement intérieur qui, contrairement aux règles déontologiques publiées par l'ASPIM, organisme professionnel des Sociétés de gestion, n'avait pas l'assentiment du conseil de surveillance. Le texte comprenait en effet des restrictions à l'exercice de la mission du conseil qui lui semblaient inacceptables. Une résolution vous est proposée pour mettre notre SCPI en conformité sur ce point avec la règle déontologique préconisée par l'ASPIM.

Votre conseil vous propose en revanche, avec d'autres associés, de modifier les statuts pour préciser les frais supportés par la SCPI, et pour revenir au niveau de frais HT qui avaient été définis lorsque vous avez souscrit, et que la Société de gestion a fait majorer lors de l'assemblée générale extraordinaire de 2016. Cette résolution vise à :

- Laisser à la charge de la Société de gestion les frais de sous-traitance de sa mission de gestion locative courante,
- Laisser à la charge de la Société de gestion l'ensemble des frais de comptabilité de la SCPI,
- Revenir au niveau de frais de gestion HT qui prévalait avant la majoration votée en 2016 sans que votre conseil n'ait pu donner son avis,
- Ramener, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, à 0 € (zéro euro) le montant de la rémunération forfaitaire prévue pour couvrir les frais de coordination des projets de réhabilitation,
- Mettre fin en 2018 à la rémunération forfaitaire prévue pour couvrir les frais de coordination des projets de réhabilitation, terminés.

Le présent rapport du conseil de surveillance de la SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation a été rédigé et approuvé par ses membres le 13 avril 2018. Il a été adressé à la Société de gestion le 14 avril 2018 par lettre recommandée avec avis de réception en vue de son impression puis de sa diffusion aux associés de la SCPI. Le même jour, une copie de ce rapport a été envoyée pour information à Monsieur le secrétaire général de l'Autorité des marchés financiers et à Monsieur le Commissaire aux comptes. L'attention de la Société de gestion a été attirée sur la présentation de ce rapport voulue par le conseil qui a demandé que soient utilisées les mêmes polices de caractères, et les mêmes corps que celles et ceux utilisés dans le rapport de la Société de gestion, et qu'il soit publié tel qu'il a été rédigé, sans censure ni commentaires. Ce formalisme a pour cause que le rapport du conseil publié par la Société de gestion au titre de l'année 2015 avait été censuré de plusieurs paragraphes par Inter Gestion, et qu'à celui de l'année 2016 la Société de gestion avait intégré ses propres commentaires, occupant pratiquement autant de place que le rapport lui-même et rendant difficilement compréhensible notre propre rapport.

Fait à Chambéry, le 13 avril 2018

Le président du conseil de surveillance,  
**Hubert MARTINIER**



# PROJETS DE RÉOLUTION

---

Assemblée générale mixte du 19 juin 2018

Exercice clos le 31 décembre 2017

PHOTONON CONTRACTUELLE





# PROJET DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Résolutions à caractère ordinaire

### Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et du conseil de surveillance ; du bilan, du compte de résultat et des annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

### Deuxième résolution

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

### Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et du conseil de surveillance, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

### Quatrième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide (sous réserve de l'approbation de la dixième résolution ci-après) que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 144 483 € est affecté de la manière suivante :

Résultat de l'exercice au 31/12/2017		144 483 €
Report à nouveau antérieur		-
Résultat distribuable		144 483 €
Affectation		-
Distribution de dividendes		144 483 €
Distribution juillet 2018 sur exercice 2017	136 161 € (soit 9€ par part)	
Report à nouveau après affectation		8 322 €

### Cinquième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2017 à :

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	12 640 039	835,48
Valeur de réalisation	12 915 293	853,68
Valeur de reconstitution	15 689 146	1 037,02

### Sixième résolution

Sur proposition de la Société de gestion, l'assemblée générale du 29 juin 2017 ayant décidé de fixer la rémunération du conseil de surveillance pour la durée de leur mandat à 3 600 €, l'assemblée générale prend acte que le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2018 s'élèvera à 3 600 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du conseil. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

### Septième résolution

L'assemblée générale décide de renouveler le mandat de la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### Huitième résolution

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

## Résolutions à caractère extraordinaire

### Neuvième résolution

L'assemblée générale, approuve la modification de l'article 29 des statuts relatifs aux modalités de règlement du dividende, établie à compter de l'exercice 2018, sur la base d'un résultat arrêté, affecté par l'assemblée générale des associés, et versé une fois par an au mois de juillet.

L'article 29 des statuts « Affectation et répartition des résultats » serait modifié de la manière suivante :

« Le dividende est acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au terme de l'exercice et est versé sur la base d'un résultat arrêté, affecté par l'assemblée générale des associés, dans le mois durant ladite assemblée générale. »

Le reste de l'article restera inchangé.

L'assemblée générale, est par conséquent informée que la distribution relative au résultat arrêté de l'exercice 2018, interviendra après l'assemblée générale de 2019, appelée à statuer sur les comptes de 2018.

### Dixième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes



annuels, du bilan, du compte de résultat et des annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, décide de réduire le capital social de la société civile de placement immobilier à hauteur de 363 096 € par diminution de la valeur nominale de la part en vue d'apurer les pertes de la société.

L'Article 6 des statuts sera par conséquent modifié. L'assemblée générale donne tous pouvoirs à la Société de gestion à l'effet de procéder à la réalisation de la réduction de capital et notamment :

- Fixer le montant de la réduction du capital
- Modifier corrélativement les statuts de la société
- Accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital.

#### Onzième résolution

L'assemblée générale approuve la mise en place d'un système de convocation et vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

L'article 26 des statuts « communication de documents » serait modifié de la manière suivante :

« (...) L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. (...) »

Le reste de l'article restera inchangé.

#### Douzième 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.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS NON AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Résolutions à caractère extraordinaire

#### Résolution visant à abaisser les frais à charge de la SCPI : Exposé des motifs

Quelques associés, dont des membres du conseil de surveillance, proposent à l'assemblée générale de Grand Paris Pierre une résolution visant à modifier l'article 18 des statuts relatifs à la rémunération de la Société de gestion et aux frais restant à charge de la SCPI.

#### Délégation de gestion.

La Société de gestion a décidé de déléguer la gestion locative des immeubles de la SCPI moyennant des honoraires s'élevant à 4,40% des loyers (5,28% TTC), qui s'ajoutent aux frais de gestion de 12% TTC.

La Société de gestion affirme que les frais de gestion locative déléguée rentrent dans les frais de «gérants d'immeuble» restant à charge de la SCPI selon les statuts, quand bien même ces gérants réaliseraient des tâches statutairement couvertes par les frais de gestion.

Votre conseil de surveillance considère que les frais de délégation des tâches couvertes par les frais de gestion doivent être pris en charge par la Société de gestion, qui a la charge de «l'encaissement des recettes». La note d'information est très explicite sur ce point, mais la Société de gestion estime ne pas être tenue par ce document, pourtant visé par l'AMF et obligatoirement remis préalablement à toute souscription.

La modification des statuts vise à mettre les statuts en conformité avec la note d'information, et à appliquer chez GPP la pratique la plus générale de place : la Société de gestion assure la gestion locative des biens, et seuls restent à charge de la SCPI les honoraires de location des immeubles.

#### Frais de comptabilité.

La Société de gestion, doit statutairement prendre en charge « les frais de (...) comptabilité », mais les statuts prévoient que la SCPI conserve à sa charge «les frais d'expertise comptable ».

Inter Gestion délègue de fait à Promogere, société de son groupe exerçant une activité de marchand de biens, « la révision de ses comptes annuels ».

Là aussi la modification vise à laisser à charge de la SCPI les seuls frais de Commissaire aux comptes.

#### TVA appliquée par la Société de gestion.

En 2016, après qu'une jurisprudence ait rendu une partie des frais de gestion non taxable à la TVA, la Société de gestion, sans qu'il en soit débattu en conseil de surveillance, vous a fait voter une modification des statuts de sorte que les frais de gestion, qui étaient fixés à 10% HT soient désormais fixés à 12% TTC. La TVA étant un impôt à charge du consommateur, c'est-à-dire en l'occurrence de la SCPI, la modification jurisprudentielle aurait dû nous profiter si les statuts avaient été maintenus.

La modification proposée vise à revenir au niveau de frais de gestion HT qui prévalaient lors de la création de la SCPI.

### Commission d'acquisition des actifs.

La Société de gestion avait également, sans débat avec le conseil de surveillance ni commentaire dans son rapport, intégré aux statuts une « commission d'acquisition des actifs » de 2,40% TTC.

Cette commission est ramenée à 0% (zéro %) dans le texte qu'il vous est proposé de voter.

### Rémunération forfaitaire de la Société de gestion.

Les statuts prévoient « une rémunération fixe et forfaitaire 11 750 € HT 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 » ; les réhabilitations sont terminées sur l'ensemble du patrimoine, la réception de l'immeuble de la Courneuve étant décalée pour un problème technique rencontré avec ERDF.

La modification des statuts vise à mettre fin à cette rémunération à compter de 2018.

Les parties ou paragraphes modifiés figurent en gras dans le texte de la résolution.

### Résolution visant à abaisser les frais à charge de la SCPI : Exposé des motifs

L'assemblée générale de 2017 a approuvé une modification des statuts qui approuve un règlement intérieur du conseil de surveillance imposé par la Société de gestion, sans approbation dudit conseil qui considérait que le texte comportait des restrictions à l'exercice de sa mission ; les règles déontologiques fixées par l'ASPIM, organisme professionnelle des Sociétés de gestion de SCPI, prévoient que le règlement du conseil de surveillance « est soumis à l'approbation du conseil de surveillance en exercice et communiqué aux associés ».

La résolution proposée vise à adopter un mode de détermination du règlement intérieur du conseil de surveillance conforme à la déontologie publiée par l'ASPIM.

## Résolutions

### Treizième résolution

#### L'ARTICLE 18 DES STATUTS EST RÉDIGÉ COMME SUIT :

##### RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux. Sont notamment pris en charge par la Société de gestion les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, d'encaissement des recettes et de répartition des bénéfices.

**Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine, les honoraires de syndics de copropriété et de gestion technique des immeubles, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, les frais de mission du Commissaire aux comptes, les cotisations à l'Autorité des marchés financiers.**

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 12% TTC du prix de souscription des parts prime d'émission incluse versée par la SCPI à la Société de gestion 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 **10,60% TTC** des produits locatifs hors taxes encaissés pour l'administration et la gestion de son patrimoine, répartie comme suit :
  - > **7% TTC** au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société ;
  - > 3% HT, soit 3,60% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier **2018**) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Une rémunération fixe et forfaitaire 11 750 € HT, soit 14 100 € TTC par trimestre **jusqu'au 31/12/2017** 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 fixé à un maximum de **10% TTC** 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 de **0% TTC**.
- 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 **500 € TTC**. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2013, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, 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% TTC** du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la 5ème année de détention ;
  - > **2% TTC** du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la 5ème à la 10ème année de détention ;
  - > **1% TTC** du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au-delà de la 10ème année de détention.

Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

#### **Quatorzième résolution (les parties modifiées des statuts figurent en gras)**

##### **L'ARTICLE 19.5 DES STATUTS EST RÉDIGÉ AINSI :**

**Un règlement intérieur rappelle les missions du conseil de surveillance, définit la composition, les modalités de nomination des nouveaux membres, de renouvellement du conseil et le nombre minimal de membres.** Il précise les modalités selon lesquels ils se réunissent, les obligations attachées à l'exercice de leur fonction, la répartition entre eux des jetons de présence et les modalités de remboursement de leurs frais de déplacement.

**Le règlement est soumis à l'approbation du conseil de surveillance. En cas de modification, sa nouvelle version est communiquée aux associés au cours de l'assemblée générale ordinaire suivante.**



## GLOSSAIRE

### AGRÉMENT

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

### AIFM

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

### AMF

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

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

### ASPIM

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

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

### CAPITAL SOCIAL

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

### CAPITALISATION

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

### COLLECTE BRUTE

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

### COLLECTE NETTE

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

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

### CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

### DÉLAI DE JOUISSANCE

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

### DEMANDE PLACÉE

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

### DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

### DÉPOSITAIRE

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

### DIVIDENDE

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

### EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

**MARCHÉ DES PARTS**

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

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

**NANTISSEMENT**

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

**PRIME D'ÉMISSION**

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

**PRIX ACQUÉREUR**

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

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

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

**PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)**

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

**REPORT À NOUVEAU**

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

**SCPI À CAPITAL FIXE**

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

**SCPI À CAPITAL VARIABLE**

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

**SCPI FISCALES**

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

**SCPI DE PLUS-VALUES**

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

**SCPI DE RENDEMENT**

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

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ**

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

**TAUX D'OCCUPATION**

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

**TRANSPARENCE FISCALE**

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

**TRI**

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

**VALEUR COMPTABLE**

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

**VALEUR IFI****SCPI de rendement à capital variable :**

Elle correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs au bilan.

**SCPI fiscale à capital variable ou fixe :**

Elle est calculée en appliquant à la valeur de réalisation au 31 décembre de l'année écoulée le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI et la valeur vénale totale de l'ensemble des actifs de cette dernière.

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

**VALEUR NOMINALE**

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

**VALEUR DU PATRIMOINE**

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

**VALEUR DE RETRAIT**

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

## **INTER GESTION**

2, rue de la Paix • 75002 PARIS  
Tél: 01 43 12 52 52 • Fax: 01 43 12 52 53

[www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)

---

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS B  
345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 000 50 • Code APE 6820B •  
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF N°GP 12000008 du 29  
Février 2012 • Carte de transaction immobilière: N° T9119 • Agrément  
COB devenu AMF n°SCPI 95-09 du 14 février 1995.



**Inter Gestion**

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE