

RAPPORT ANNUEL 2017

—
Grand Paris Pierre

Capitalisation



Inter Gestion

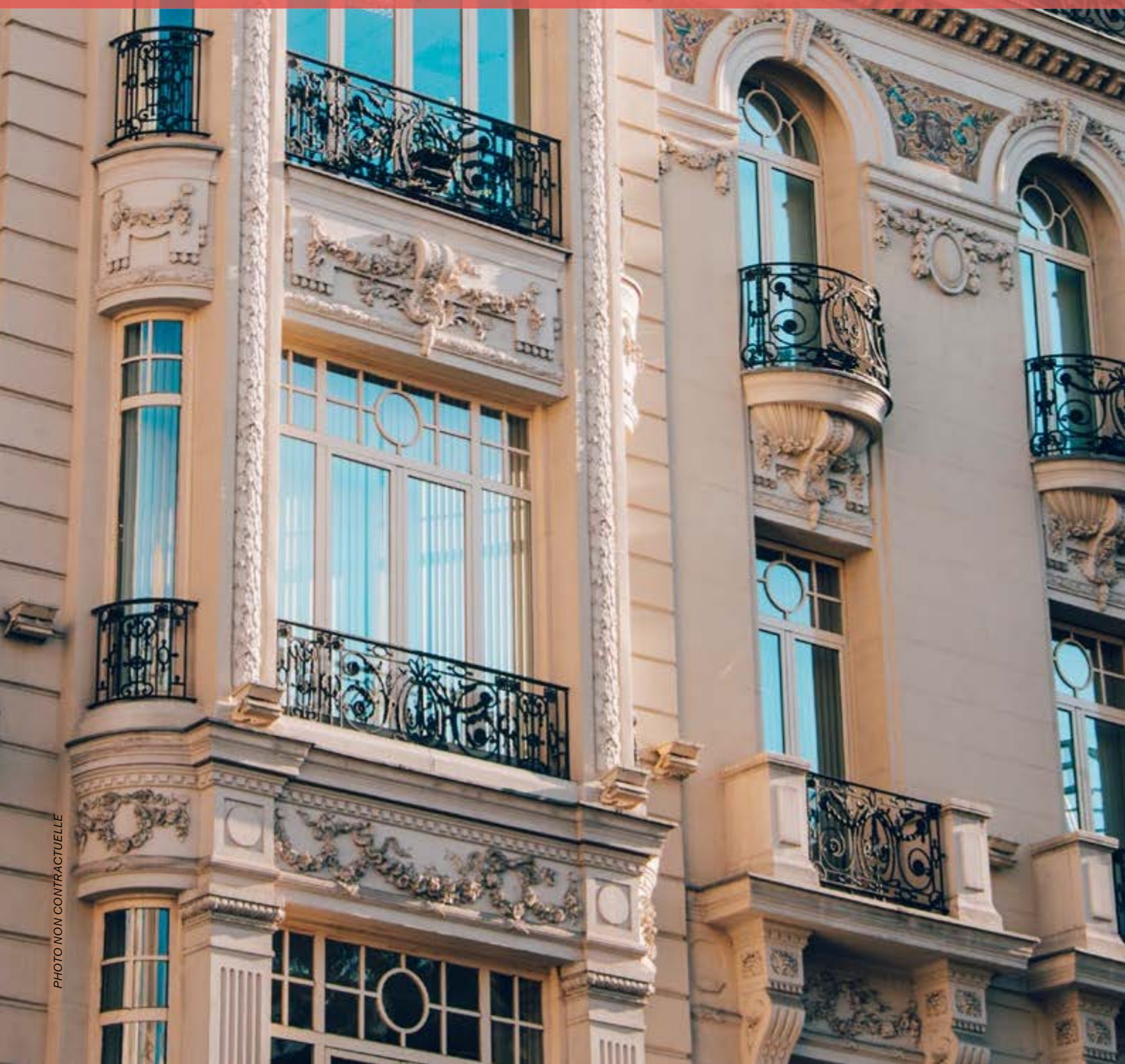
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE



SOMMAIRE

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

PRÉSENTATION



SCPI
DÉFICIT
FONCIER

par Inter Gestion

GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION

INFORMATIONS

Caractéristiques

SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation

Société Civile faisant offre au public
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53
RCS Paris 812 867 927
N° de Visa AMF 15-25 du 2 octobre 2015.

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion

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 2021 appelée à statuer
sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Expert Immobilier

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée
en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq
années par l'assemblée générale constitutive du 16 juillet 2015. Son
mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée
à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Contrôle dépositaire

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

Conseil de surveillance

Monsieur Jean Barre (président), Monsieur Thierry Barthes,
Monsieur Serge Blanc (représentant la SCI AAAZ), Monsieur Michel
Cattin, Monsieur Christian Guillem, Monsieur Christophe Peroni et
Madame Édith Rousseau.

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/m², 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 CAPITALISATION

CHIFFRES CLÉS

16 792 000 €

La capitalisation : 16 792 parts x 1 000 €
(le prix de souscription).

10 immeubles

composent le patrimoine
de la SCPI pour une surface
totale de 3 266 m².

826,27 €

La valeur de réalisation de
la société pour une part.

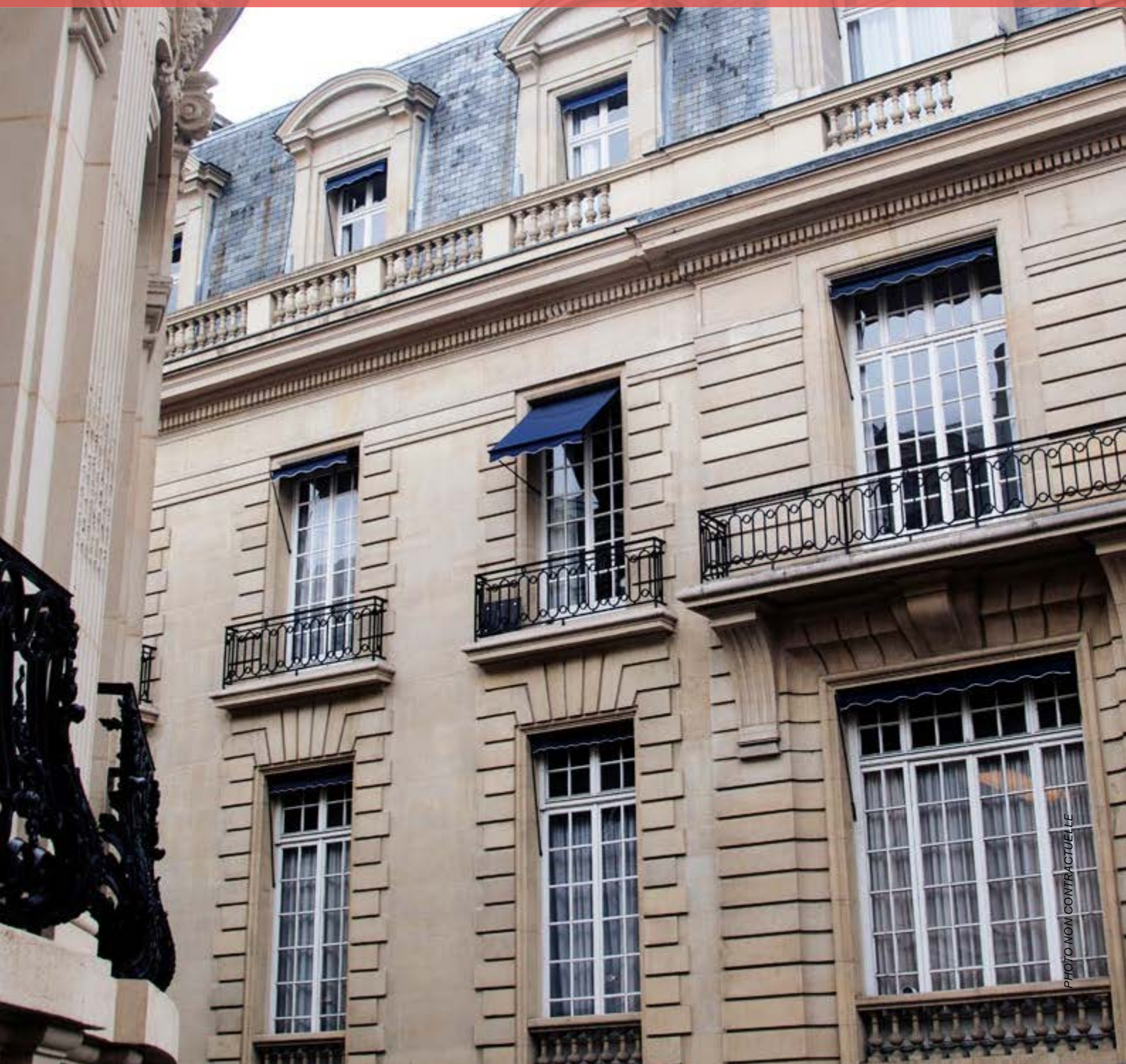
413

associés de la SCPI
au 31 décembre 2017.

54 lots

dont 53 appartements
et 1 local commercial
répartis sur le parc.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

La SCPI a été immatriculée le 31 juillet 2015.

Le capital social de constitution a été fixé à 762 600 € entièrement libéré et réparti entre 15 associés fondateurs détenant 930 parts. Les parts des associés fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La SCPI est fermée à la collecte depuis le 31 décembre 2017. La Société de gestion avait décidé de proroger la date de clôture de l'augmentation de capital de la SCPI initialement prévue le 31 décembre 2016, en la reportant au 31 décembre 2017. Cette décision a fait l'objet d'une publication au BALO en date du 18 janvier 2017- annonce n°1700048.

Au 31 décembre 2017 le capital de Grand Paris Pierre Capitalisation se répartit entre 413 associés qui détiennent 16 792 parts pour un montant de 13 769 440 € soit 16 736 200 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE ⁽¹⁾ PRIME INCLUSE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ⁽²⁾
2015	4 842 920	5 850 200	5 906	122	643 522	1 000
2016	7 083 160	8 638 000	8 638	233	950 180	1 000
2017	1 843 360	2 248 000	2 248	58	247 280	1 000
TOTAL	13 769 440	16 736 200	16 792	413	1 840 982	1 000

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

Marché des parts

NÉANT

À titre d'information :

Le marché des parts est un marché libre au terme de l'article 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 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN €)
2015	Néant	-	-	-	-
2016	Néant	-	-	-	-
2017	Néant	-	-	-	-

Emprunt de la société

En date du 27 décembre 2017, la SCPI a mis en place une ligne d'emprunt in fine auprès de CRÉDIT FONCIER d'un montant de 8 millions d'euros. Au 31/12/2017 4 269 521 € ont été utilisés

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

Cet emprunt intervient pour le financement de l'acquisition et la rénovation d'immeubles survenu en fin d'année 2017.

Évènements intervenus au cours de l'exercice 2017

- L'assemblée générale extraordinaire du 19 juillet 2017 a approuvé l'article 19 des statuts de la société – Adoption du règlement du conseil de surveillance.
- L'assemblée générale, a autorisé la Société de gestion à contracter des emprunts au nom de la SCPI et consentir dans le cadre desdits emprunts des garanties et suretés réelles portant sur le patrimoine de la SCPI dans la limite de 8 millions d'euros.

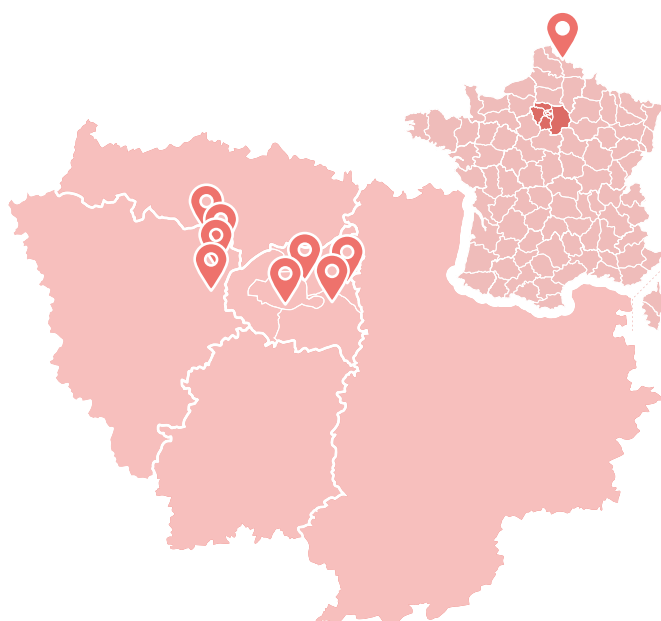
PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

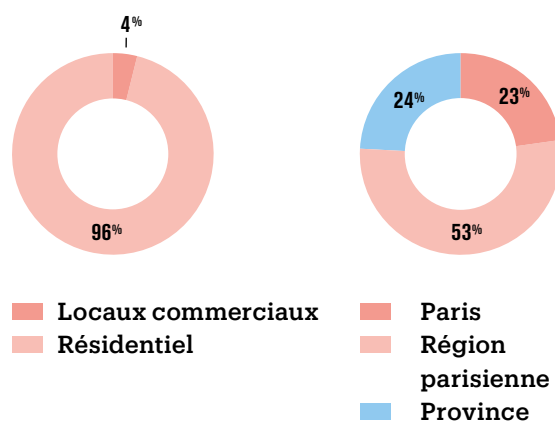
LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2017

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSES	SURFACE (M ²)
75	Paris 14	34, avenue Reille	241
94	Le Perreux-sur-Marne	2, allée des Ormes	276
94	Le Perreux-sur-Marne	118, rue du 8 Mai 1945	271
93	Gournay-sur-Marne	14, rue Eugène Carrière	270
59	Lille	398bis, rue Léon Gambetta	606
78	Sartrouville	49, rue Montoir	418
78	Carrières-sur-Seine	10, rue Louis Leroux	325
78	Chatou	28, allée Edmond Flamand	481
78	Houilles	63, rue de l'égalité	113
93	Montreuil	3, rue messiers	265
TOTAL			3 266

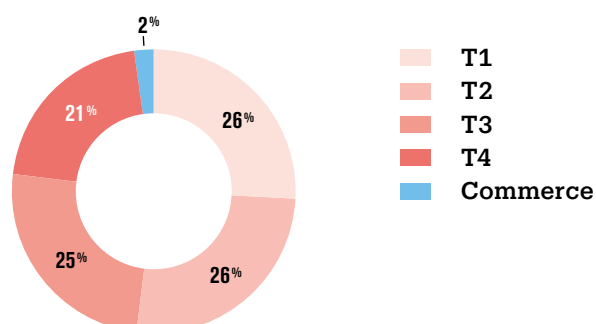
Répartition géographique du patrimoine



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



Répartition du patrimoine par typologie de logements



Acquisitions immobilières au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2017, la SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation a acquis plusieurs immeubles :

- 10, rue Louis Leroux à Carrières-sur-Seine le 29 septembre 2017
- 63, rue de l'Égalité à Houilles le 22 décembre 2017
- 3, rue Messiers à Montreuil le 22 décembre 2017
- 28, allée Edmond Flamand à Chatou le 26 décembre 2017

Projets d'acquisition

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

Avancement des travaux

SITUATION DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSES	AVANCEMENT DES TRAVAUX	DATE DE RÉCEPTION & RÉCEPTION PRÉVISIONNELLE
75	PARIS 14	34, avenue Reille	Ouvrages réceptionnés	13/07/2016
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	Ouvrages réceptionnés	30/03/2017
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	118, rue du 8 Mai 1945	Ouvrages réceptionnés	03/11/2017
93	GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carriere	Travaux en cours	1T 2018
59	LILLE	398bis, rue Léon Gambetta	Travaux en cours	2T 2018
78	SARTROUVILLE	49, rue Montoir	Travaux en cours	2T 2018
78	CARRIERES-SUR-SEINE	10, rue Louis Leroux	Appel d'offre en cours	2T 2018
78	CHATOU	28, allée Edmond Flamand	Appel d'offre en cours	4T 2019
78	HOUILLES	63, rue de l'égalité	Appel d'offre en cours	4T 2018
93	MONTREUIL	3, rue messiers	Appel d'offre en cours	4T 2019

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2017 s'élèvent à 89 456 €.

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 14 091 € au titre de l'année 2017.

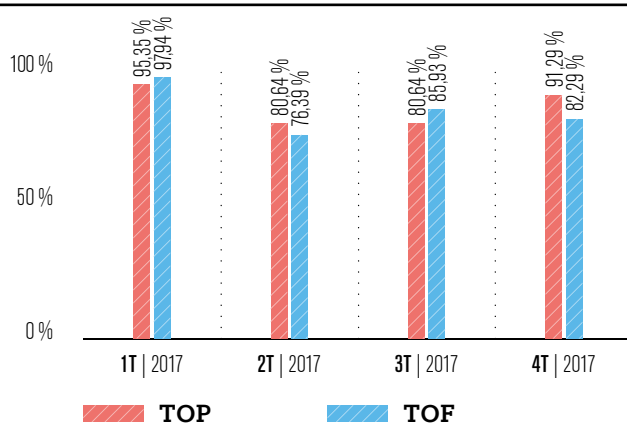
Indicateurs de performance

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.

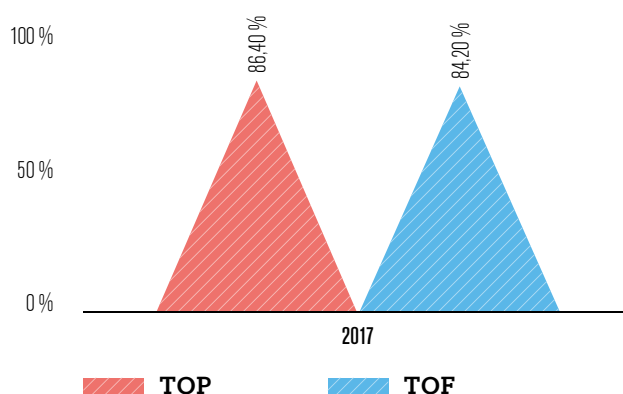
Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



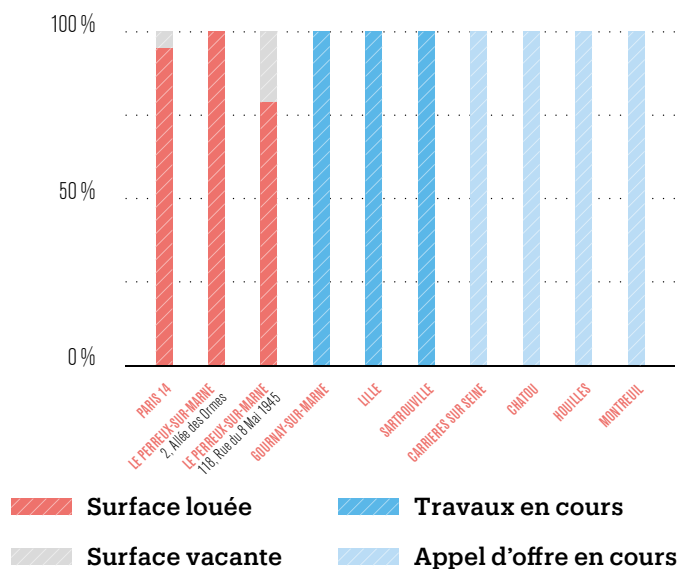
Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

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

Seuls les actifs de Paris et du Perreux (rue de l'Ormes & 8 mai 1945) ont été réceptionnés à la fin de l'année de 2017. Ainsi les indicateurs de performance sont calculés uniquement sur la base de ces lots livrés.

État locatif

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



Contentieux en cours

CONTENTIEUX LOCATIFS :

Néant.

AUTRES CONTENTIEUX :

Plusieurs membres du conseil de surveillance, ont sollicités et obtenu en leurs qualité d'associés 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

Il n'a pas été constitué des provisions pour gros entretien en 2017, considérant que les immeubles étaient soit en cours de réhabilitation, soit couverts par les garanties de la construction.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal au titre des déficits fonciers de l'exercice 2017 s'élève à 3 440 687 € soit 204,90 € par part.

L'exercice 2017 fait apparaître une perte de 168 597€.

Information fiscale

Le souscripteur pourra imputer le déficit foncier distribué par la SCPI sur ses propres revenus fonciers, l'excédent éventuel étant imputable sur son revenu global dans la limite de 10 700 € conformément aux règles fiscales en vigueur à la date de la présente note d'information.

La fraction des déficits fonciers qui ne peut être imputée sur le revenu global s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable au report à nouveau.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 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 17 420 000 €. Cette valeur tient compte des travaux à réaliser.

La valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation. Ainsi, elle est diminuée du montant des travaux restant à mobiliser pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît à la rubrique Placements immobiliers de l' « Etat du Patrimoine » pour 17 538 478 €.

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

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

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

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	ADRESSES	SURFACE EN M ²	AQUISITIONS H.D.	DROITS	BUDGET TRAVAUX	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL HD	EXPERTISE HD AU 31/12/17
PARIS	34, avenue Reille	241	1 289 485	100 468	1 196 457	2 485 942	2 630 000
LE PERREUX-SUR-MARNE	2, allée des Ormes	276	878 000	62 164	728 376	1 606 376	1 575 000
LE PERREUX-SUR-MARNE	118, rue du 8 Mai 1945	271	680 000	48 483	735 080	1 415 080	1 570 000
GOURNAY-SUR-MARNE	14, rue Eugène Carrière	270	514 000	38 900	685 883	1 199 883	1 190 000
LILLE	398bis, rue Léon Gambetta	606	1 469 000	94 730	1 365 945	2 834 945	2 775 000
SARTROUVILLE	49, rue Montoir	418	880 000	62 500	894 670	1 774 670	1 760 000
CARRIERES SUR SEINE	10, rue Louis Leroux	325	850 000	60 594	852 902	1 702 902	1 500 000
CHATOU	28, allée Edmond Flamand	481	1 400 000	98 398	1 114 637	2 514 637	2 450 000
HOUILLES	63, rue de l'égalité	113	200 000	16 050	320 032	520 032	530 000
MONTREUIL	3, rue messiers	265	400 000	29 950	853 317	1 253 317	1 440 000
TOTAL		3 266	8 560 485	612 237	8 747 298	17 307 783	17 420 000

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

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

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

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

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	13 993 225	833,33
Valeur de réalisation	13 874 747	826,27
Valeur de reconstitution	16 665 286	992,45

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	5 906	-	14 544	-	16 792
REVENUS ⁽¹⁾						
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,81	1,12%	5,80	14,89%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	108,96	100,00%	72,24	98,88%	33,16	85,11%
TOTAL REVENUS	108,96	100,00%	73,05	100,00%	38,96	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾						
Charges immobilières	0,00	0,00%	1,68	2,30%	3,14	8,05%
Autres frais de gestion	126,39	115,99%	86,54	118,46%	45,13	115,84%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Charges locatives non récupérées	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	126,39	115,99%	88,22	119,76%	48,27	122,89%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-
Pour Gros Entretien	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL CHARGES	126,39	115,99%	88,22	119,76%	48,27	122,89%
RÉSULTAT COURANT	-17,42	-	-15,17	-	-9,31	-
Variation report à nouveau	0,00	-	-17,42	-	-15,17	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-

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

Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2015	1 000	900,41	0,00%	0,00%	-	-
2016	1 000	859,83	0,08%	0,09%	-	-
2017	1 000	826,27	0,58%	0,70%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) Somme revenant à l'associé en cas de retrait dans le cadre du capital variable. (3) Total des revenus bruts par parts rapportés au prix de celle-ci (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix de celle-ci (en %).

Valeur IFI (anciennement ISF)

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1^{er} 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^{er} janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

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

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

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

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

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

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

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

La valeur IFI 2017 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

Toutefois, la SCPI n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des 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 s'élèvent pour l'exercice 2017 à :

- 247 280 € TTI au titre de la commission de souscription (11% TTI du prix de souscription)
- 68 400 € au titre de la commission d'acquisition des actifs

- 144 688 € au titre du suivi de la réalisation des travaux des actifs
- 11 717 € 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 3 600 € TTC.

Les honoraires comptabilisés au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage de la société ACTIGERE pour l'exercice 2017 s'élèvent à 259 927 €. Au 31/12/2017 la totalité des honoraires comptabilisés s'élève à 300 416 €.

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

VILLES	IMMEUBLES	CONTRAT AMO ACTIGERE	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
Le Perreux-sur-Marne	2, allée des Ormes	32 736	31 917	819	97%
Le Perreux-sur-Marne	118, rue du 8 Mai 1945	48 240	45 828	2 412	95%
Gournay-sur-Marne	14, rue Eugène Carrière	58 619	38 102	20 517	65%
Lille	398bis, rue Léon Gambetta	125 922	81 746	44 176	65%
Sartrouville	49, rue Montoir	93 600	60 840	32 760	65%
Carrières-sur-Seine	10, rue Louis Leroux	64 590	41 983	22 607	65%
Chatou	28, allée Edmond Flamand	109 953	0	109 953	0%
Houilles	63, rue de l'égalité	21 024	0	21 024	0%
Montreuil	3, rue messiers	34 144	0	34 144	0%
TOTAL		588 828	300 416	288 412	51%

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 2 400 €. Durant l'année 2017, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance s'élèvent à 1 461,09 €.

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.

MODIFICATION STATUTAIRE

Modification de l'article 27 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.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Amodiation	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	5 578 790	5 775 000	2 485 942	2 600 000
Immobilisations en cours	11 959 688	11 645 000	8 640 194	8 560 946
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	17 538 478	17 420 000	11 126 136	11 160 946
Immobilisations financières non contrôlées	4 373	4 373	4 607	4 607
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
TOTAL II	4 373	4 373	4 607	4 607
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	8	-	-	-
Autres créances	9	9	16 706	16 706
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	566 917	566 917	4 555 480	4 555 480
TOTAL III	566 934	566 926	4 572 186	4 572 186
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-4 269 521	-4 269 521	-3 002 267	-3 002 267
Dépôts et cautionnements reçus	-12 529	-12 529	-	-
Dettes d'exploitation	-176 316	-176 316	-533 754	-533 754
Dettes diverses	-	-	-4 875	-4 875
TOTAL IV	-4 458 366	-4 458 366	-3 540 896	-3 540 896
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	9	9	9	9
Charges à répartir sur plusieurs exercices	341 797	341 797	308 526	308 526
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V	341 806	341 806	308 535	308 535
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	13 993 225	-	12 470 568	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE	-	13 874 747	-	12 505 378

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
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	762 600	-		762 600
Capital en cours de souscription	11 163 480	-	1 843 360	13 006 840
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	111 600	-		111 600
Primes d'émission en cours de souscription	2 450 520	-	404 640	2 855 160
Prélèvement sur primes d'émission	-1 694 170	-	-556 746	-2 250 916
Écart d'évaluation	-	-	-	-
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-102 888	-220 574	-	-323 462
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-220 574	220 574	-168 597	-168 597
Acompte sur distribution	0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	12 470 568	0	1 522 656	13 993 224

Compte de Résultat

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES ET ACTIVITES ANNEXES				
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE				
Loyers	89 456	-	10 775	-
Charges facturées	7 968	-	1 076	-
Produits annexes	-	-	-	-
TOTAL I : produits immobiliers	-	97 424	-	11 850
CHARGES IMMOBILIERES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 387	-	341	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Dotations aux Provisions pour Gros Entretien	-	-	-	-
Autres charges immobilières	46 298	-	24 128	-
TOTAL II : charges immobilières	-	52 685	-	24 469
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II	-	44 739	-	-12 618
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	556 746	-	1 050 648	-
Autres produits	-	-	-	-
TOTAL I : produits d'exploitation	-	556 746	-	1 050 648
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Commission de la société de gestion	403 685	-	-	-
Charges d'exploitation de la société	-	-	-	-
Diverses charges d'exploitation	41 728	-	1 151 261	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	309 972	-	104 942	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pourrisques et charges	-	-	-	-
Autres charges	2 400	-	2 401	-
TOTAL II : charges d'exploitation	-	757 785	-	1 258 604
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II	-	-201 039	-	-207 956
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers	-	-	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I : produits financiers	-	-	-	-
CHARGES FINANCIERES				
Charges financières diverses	11 875	-	-	-
Dotation charges financières	-	-	-	-
TOTAL II : charges financières	-	11 875	-	-
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II	-	-11 875	-	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I : produits exceptionnels	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles	422	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II : charges exceptionnelles	-	422	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	-	-422	-	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-	-168 597	-	-220 574

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 Comptables N° 2016-03 du 15 AVRIL 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sauf adoptions prévues du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 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

Il n'a pas été constitué des provisions pour gros entretien en 2017, compte tenu de la réhabilitation en cours des immeubles.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.

Pour l'exercice clos, aucune dépréciation n'a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1er Janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971

modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 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 : 17 420 000 €.

9. Valeurs mobilières de placement en disponibilité

566 917 €

10. Autres informations

Pour rappel, en 2015 a eu lieu l'acquisition de parts sociales de 5 SCI dont chacune est propriétaire d'un lot de copropriété dans l'opération de PARIS XIV, 34 avenue Reille et pour une seconde partie, à l'acquisition de 3 emplacements de parking dans cette même opération de PARIS XIV.

Le capital social de chaque SCI est divisé en 100 000 parts sociales de un centime d'euro (0,01€) qui sont attribuées à la SCPI en sa qualité d'associé unique suite à l'acquisition de la part détenue par Inter Gestion en date du 1er décembre 2017.

Du fait que les 5 SCI ont la pleine propriété des lots de copropriété et que GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION exerce un contrôle exclusif des SCI, les immobilisations inscrites au bilan des SCI ont été globalement imputées au poste des immobilisations du bilan de GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION.

Les charges des SCI ont été également intégrées dans les charges de la SCPI GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Ammodiation	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	5 578 790	5 775 000	2 485 942	2 600 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
TOTAL	5 578 790	5 775 000	2 485 942	2 600 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	11 959 687	11 645 000	8 640 194	8 560 946
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	11 959 687	11 645 000	8 640 194	8 560 946
TOTAL GÉNÉRAL	17 538 477	17 420 000	11 126 136	11 160 946

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	
A. Immeubles restaurés									
2015	1	Parkings Rue Reille Paris 14ème	15 000	-	15 000	-	-	-	15 000
2015	2	5 Lots Rue Reille Paris 14ème	1 274 485	-	1 274 485	1 196 457	-	1 196 457	2 470 942
2016	3	118 Av. Du 8 Mai Le Perreux/Marne	730 320	-	730 320	735 080	-	735 080	1 465 400
2016	4	2 Allee Des Ormes Le Perreux/Marne	899 072	-	899 072	728 376	-	728 376	1 627 448
TOTAL I			2 918 877	-	2 918 877	2 659 913	-	2 659 913	5 578 790
B. Immeubles en cours de construction									
2016	5	49 Rue Du Montoir Sartrouville	921 600	-	921 600	894 670	-	894 670	1 816 270
2016	6	400 Rue Leon Gambetta Lille	1 421 414	49 000	1 470 414	1 061 891	304 054	1 365 945	2 836 359
2016	7	14 Eugene Carriere Gournay/Marne	561 888	-	561 888	685 883	-	685 883	1 247 771
2017	8	10 Rue Louis Leroux Carrieres	-	870 400	870 400	-	852 902	852 902	1 723 302
2017	9	3 Rue Des Messiers Montreuil	-	409 600	409 600	-	853 317	853 317	1 262 917
2017	10	63 Rue De L'egalite Houilles	-	204 800	204 800	-	320 032	320 032	524 832
2017	11	28 Allee Edmond Flamand Chatou	-	1 433 600	1 433 600	-	1 114 637	1 114 637	2 548 237
TOTAL II			2 904 902	2 967 400	5 872 302	2 642 444	3 444 941	6 087 385	11 959 687
C. Versements sur compromis d'achat									
TOTAL III			-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III)			5 823 779	2 967 400	8 791 179	5 302 357	3 444 941	8 747 298	17 538 477

Bilan actif

	EXERCICE 2017			EXERCICE 2016
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ				
Frais de constitution	6 235	6 235	-	-
Immobilisations locatives et autres	5 578 790	-	5 578 790	2 485 942
Immeubles en cours de rehabilitation	5 872 302	-	5 872 302	4 534 294
Travaux en cours	6 087 385	-	6 087 385	4 105 900
Immobilisations financières	5 000	627	4 373	4 607
TOTAL I	17 549 712	6 862	17 542 850	11 130 743
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	-	-	17	16 706
Locataires	8	-	8	-
Débiteurs divers	9	-	9	16 706
Disponibilités	-	-	566 917	4 555 480
Banque	566 917	-	566 917	4 555 480
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
TOTAL II	566 934	-	566 934	4 572 186
Comptes de régularisation	341 797	-	341 797	308 526
Charges constatées d'avance	9	-	9	9
TOTAL III	341 806	-	341 806	308 535
TOTAL GÉNÉRAL	18 458 452	6 862	18 451 590	16 011 464

Bilan passif

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016
	BRUT	NET	NET
CAPITAUX PROPRES			
Capital	-	11 926 080	4 842 920
Capital souscrit	11 926 080	-	-
Primes d'émission	-	867 950	363 758
Prime d'émission	2 562 120	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-1 694 170	-	-
Report à nouveau	-102 888	-102 888	-
Résultat de l'exercice	-	-220 574	-102 888
Résultat de l'exercice	-220 574	-	-
TOTAL I	12 470 568	12 470 568	5 103 790
PROVISION POUR CHARGES			
Provisions pour gros Entretiens	-	-	-
TOTAL II	-	-	-
DETTES			
Dettes financières	3 002 267	3 002 267	-
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-
Dettes d'exploitation	-	538 629	305 156
Fournisseurs	525 156	-	-
Dettes diverses	-	-	-
Autres dettes	8 598	-	-
Dépôts de garantie	4 875	-	-
TOTAL III	3 540 896	3 540 896	305 156
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Produits constatés d'avance	-	-	-
TOTAL IV	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	16 011 464	16 011 464	5 408 946

État des amortissements et des provisions

LIBELLÉ	MONTANT AU 31/12/2017
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 01/01/2017	-
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	-
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 01/01/2017	100 468
Dotation 2017	309 466
Reprises 2017	-
Montant au 31/12/2017	409 934

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
Fonds collectés	14 488 200	2 248 000	16 736 200
+ cessions d'immeubles	0	0	0
+ divers (subventions ANAH)	0	0	0
+ Emprunt CT	3 000 000	-3 000 000	-
+ Emprunt CFF	-	4 269 521	4 269 521
- commission de souscription	-1 593 702	-247 280	-1 840 982
- achat d'immeubles et travaux immobilisés	-11 126 136	-6 412 341	-17 538 477
- frais d'acquisition (non récup.)	-408 994	-203 243	-612 237
- divers, RAN débiteur	-	-462 956	-462 956
- sommes restant à investir	4 359 368	-3 808 299	551 069

Tableau de financement de l'exercice

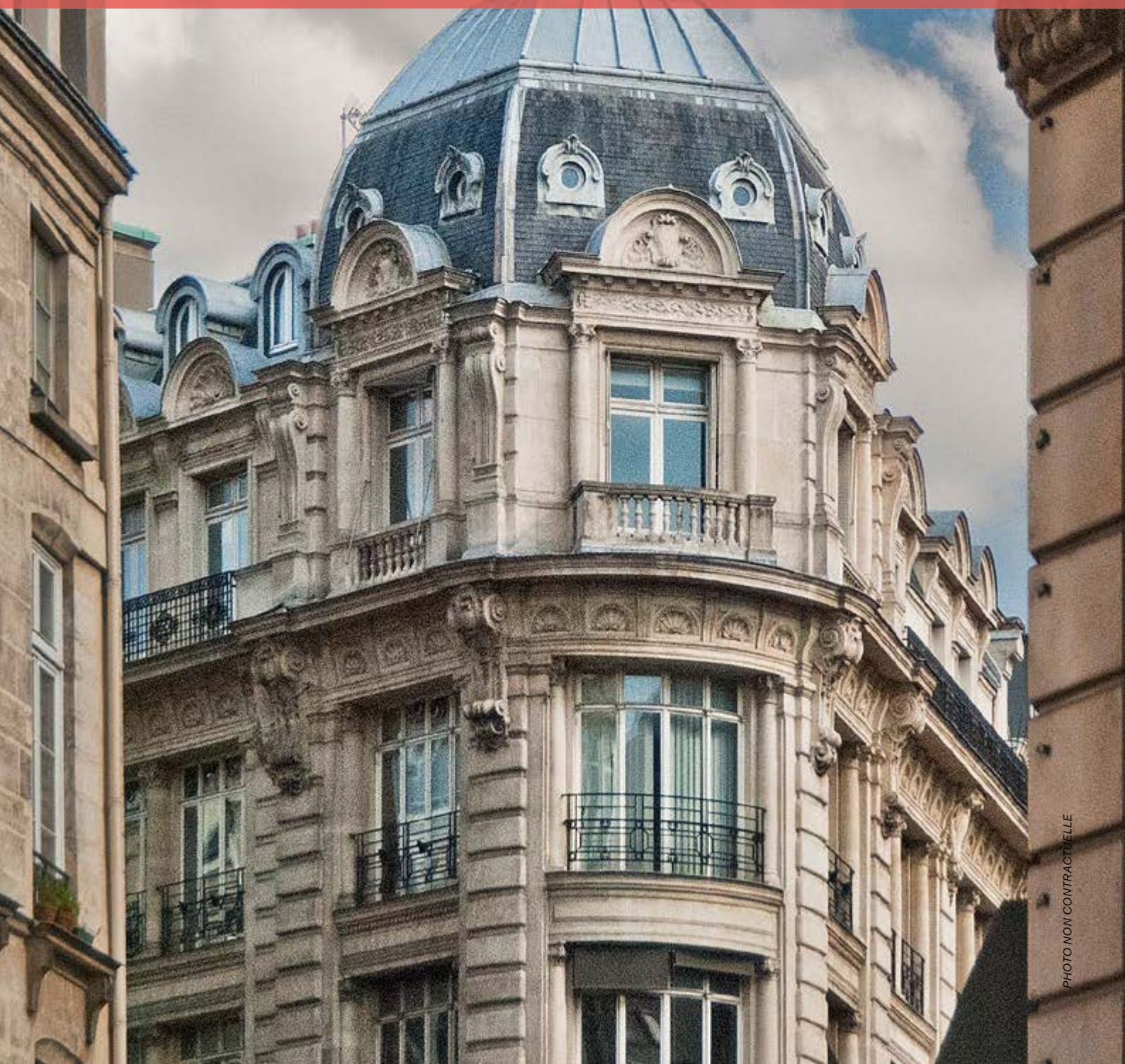
EMPLOIS	2017	2016	RESSOURCES	2017	2016
Perte de l'exercice ⁽¹⁾	168 597	220 574	Bénéfice de l'exercice	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices ⁽²⁾	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	-
Charges prélevées sur primes d'émission	-	1 050 648	Augmentation de :		
Immobilisations en cours	6 412 107	8 635 327	Capital (prime d'émission comprise)	1 691 254	8 638 000
Dividendes	-	-	Plus values	-	-
			Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	1 267 254	3 002 267
TOTAL EMPLOIS	6 580 704	9 906 549	TOTAL RESSOURCES	2 958 508	11 640 267
Augmentation du fond de roulement	-	1 733 718	Diminution du fond de roulement	3 622 197	-
TOTAL GÉNÉRAL	11 640 267	11 640 267	TOTAL GÉNÉRAL	11 640 267	11 640 267
				2017	2016
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables				16 582	-233 473
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes				-349 784	222 713
Valeurs disponibles au début de l'exercice				4 555 480	2 811 003
Disponible à la fin de l'exercice				566 917	4 555 480
Augmentation ou diminution du fond de roulement				-3 622 197	1 733 718

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

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

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 CAPITALISATION 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.

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^{er} 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 prospection des capitaux et de recherche des immeubles

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

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

Au titre de l'exercice 2017, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 247 280 €.

Prestations d'administration et de gestion du patrimoine

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

Au titre de l'exercice 2017, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 11 717 €.

Prestations d'acquisition des actifs

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

Au titre de l'exercice 2017, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 68 400 €.

Prestations pour la réalisation de travaux

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

Au titre de l'exercice 2017, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 144 688 €.

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 3 600 € 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 259 928 €.

2.2. Conventions sans exécution au cours de l'exercice

2.2.1. Avec la société INTER GESTION

Commission de cession des actifs

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

Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 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 :
 - > 4,80 % TTI calculée sur le prix d'exécution jusqu'à la 5ème année de détention ;
 - > 2,40 % TTI de la 5ème année jusqu'à la 10ème année ;
 - > 1,20 % TTI au-delà de la 10ème année
- Si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion : une commission forfaitaire de 600 € TTI.

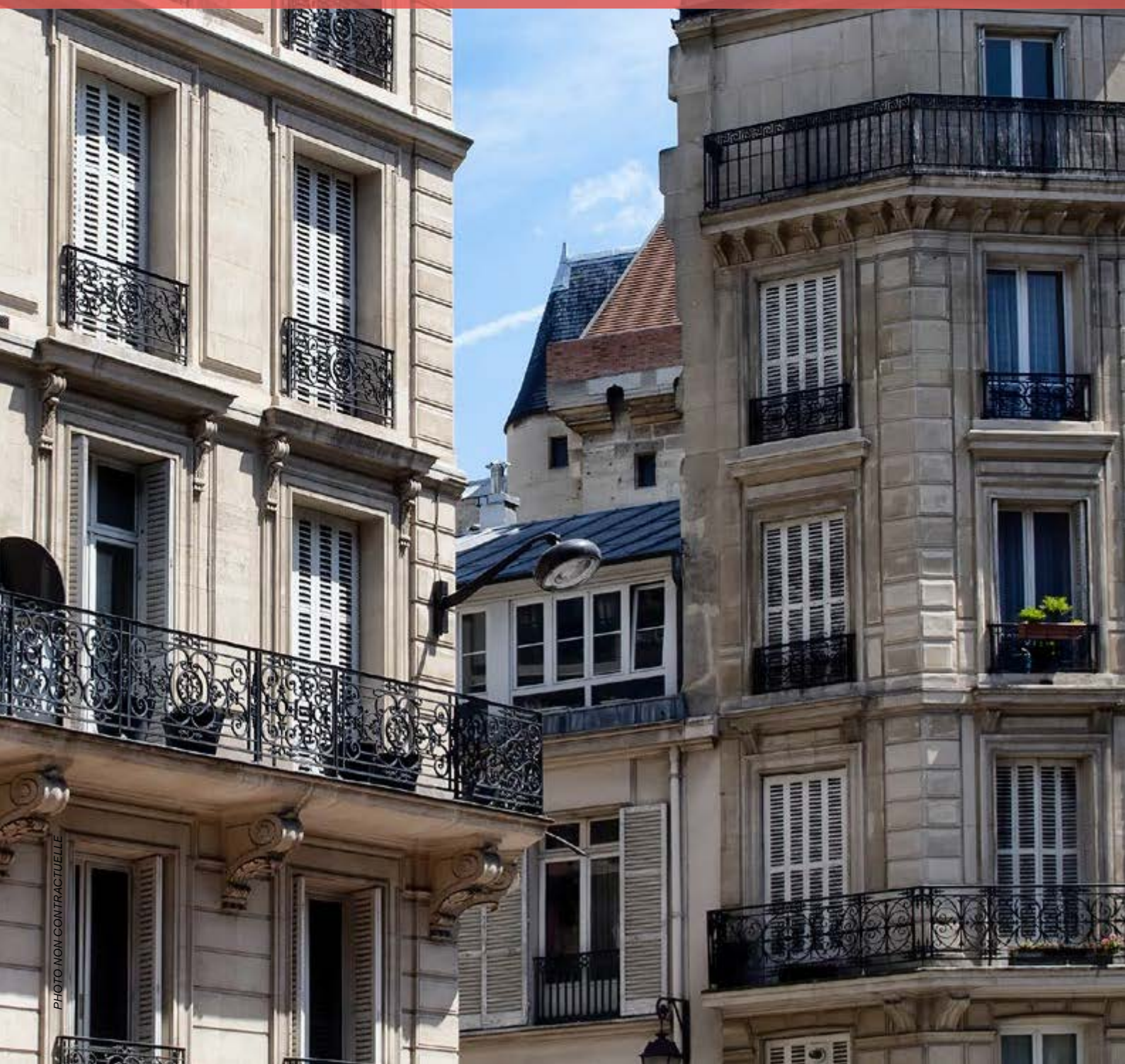
Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2017.

Paris, le 27 mars 2018

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale du 26 juin 2018



Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de ses missions d'assistance et de contrôle définies notamment par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le conseil de surveillance de la SCPI GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2017.

Votre conseil de surveillance s'est réuni les 23 mars 2017 et 28 novembre 2017 afin de suivre au plus près l'évolution de votre SCPI. Au cours de notre dernière réunion en date du 26 mars 2018, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et les projets de résolutions qui nous ont été soumis. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires et ont répondu à toutes nos questions.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2017, le capital de GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION se répartit en 16 792 parts détenues par 413 associés pour un montant de 13 769 440 € (hors prime d'émission). Toutefois le montant des capitaux apportés à la SCPI par l'ensemble des associés s'élève à cette même date à 16 736 200 € (prime d'émission incluse).

Au 31 décembre 2017, la capitalisation s'élève à 16 792 000 € sur la base du dernier prix de souscription.

Au 31 décembre 2017, aucune demande de cession de parts n'est inscrite sur les registres de la société.

Patrimoine

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de la SCPI est constitué de 10 immeubles

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSES	SURFACE (M ²)
75	Paris 14	34, avenue Reille	241
94	Le Perreux-sur-Marne	2, allée des Ormes	276
94	Le Perreux-sur-Marne	118, rue du 8 Mai 1945	271
93	Gournay-sur-Marne	14, rue Eugène Carrière	270
59	Lille	398bis, rue Léon Gambetta	606
78	Sartrouville	49, rue Montoir	418
78	Carrières-sur-Seine	10, rue Louis Leroux	325
78	Chatou	28, allée Edmond Flamand	481
78	Houilles	63, rue de l'égalité	113
93	Montreuil	3, rue messiers	265
TOTAL			3 266

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

Au 31 décembre 2017, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE EVALUATION FRANCE en "prix de vente immeuble rénové" s'est élevée à 17 420 000 € hors droits. Tous les immeubles possédés par la SCPI ont été expertisés.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de GRAND PARIS PIERRE CAPITALISATION au 31 décembre 2017 et applicables tout au long de l'année 2018 :

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	13 993 225	833,33
Valeur de réalisation	13 874 747	826,27
Valeur de reconstitution	16 665 286	992,45

Compte et résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 se caractérise par une perte de 168 597 €. En accord avec les normes comptables en vigueur, la Société de gestion propose d'affecter intégralement le résultat déficitaire au report à nouveau.

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

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2017 ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent au rapport du Commissaire aux comptes, lequel n'a pas suscité de notre part de remarques particulières et dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance.

Projet de résolutions

Lors de la réunion du 26 mars 2018, préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

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

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

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

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

Le présent rapport a été achevé de rédiger le 26 mars 2018 et a été approuvé par votre conseil de surveillance à cette même date puis a été transmis à la Société de gestion pour impression.

Le conseil de surveillance

PROJETS DE RÉSOLUTION

Assemblée générale mixte du 26 juin 2018

Exercice clos le 31 décembre 2017



PROJET DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

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

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et du rapport du conseil de surveillance, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme 168 597 € est affectée au poste de report à nouveau d'un total négatif de 442 059 €

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	13 993 225	833,33
Valeur de réalisation	13 874 747	826,27
Valeur de reconstitution	16 665 286	992,45

Sixième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2018 à 2 400 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du conseil. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Septième résolution

L'assemblée générale prend acte que le montant du capital social de la société civile de placement immobilier, au 31 décembre 2017, s'élève à 13 769 440 € hors prime d'émission.

Huitième Résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Neuvième résolution

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

L'article 27 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.

Dixième résolution

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

GLOSSAIRE

AGRÉMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-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

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