

RAPPORT ANNUEL 2014

GRAND PARIS PIERRE

— SCPI —
DÉFICIT FONCIER



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE



GRAND PARIS PIERRE

— SCPI —
DÉFICIT FONCIER



2014

CARACTÉRISTIQUES

> Société de gestion Inter Gestion :

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

Direction de la société :

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

> SCPI Grand Paris Pierre :

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

ORGANE DE CONTRÔLE

Conseil de Surveillance :

Monsieur Patrick Wasse, Président
Monsieur Georges Pupier, Vice Président
La SCI AAAZ représentée par monsieur Serge Blanc,
La SCI de l'ASNEE représentée par monsieur Henri Tiessen,
Monsieur Claude Bardot,
Monsieur Jacques Clochard,
Monsieur José Machado,
Monsieur Joseph Lehmann,
Monsieur Hubert Martinier.

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015. À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice complet, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Commissaires aux comptes :

Les Commissaires aux Comptes sont nommés statutairement et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L. 225-219 du

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

Commissaire aux comptes titulaire :

GBA AUDIT ET FINANCE SA
Représentée par Monsieur Xavier Lecaron
Société inscrite à la compagnie régionale de Paris
10 rue du docteur Finlay 75015 PARIS

Commissaire aux comptes suppléant :

Jean Pierre Vergne
demeurant 5 rue des feillantines 75005 Paris

Expert Immobilier :

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années par l'assemblée générale ordinaire des associés du 3 décembre 2012. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Contrôle dépositaire :

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

Édito

Nouveau succès des SCPI en 2014 qui affichent une collecte nette de 2 930 millions d'euros, en progression de 17,7% sur l'année précédente et une capitalisation qui a atteint 32,8 milliards d'euros.

Dans ce tableau encourageant pour l'avenir des SCPI, il faut distinguer la part du lion qui revient aux SCPI d'entreprises qui ont vocation à distribuer un revenu et affichent un rendement qui certes s'effrite légèrement mais reste supérieur à 5%.

Les SCPI d'immobilier résidentiel – celles qui investissent dans le logement neuf ou l'ancien rénové – ont collecté 200 millions d'euros, un montant bien modeste au regard de la collecte totale de 2 930 millions. La capitalisation frisant les 4 milliards d'euros, soit 11,2% du total.

Le marché de la SCPI d'immobilier résidentiel a commencé à s'effriter rapidement juste après le pic de collecte de presque un milliard de 2009 provoqué par l'arrivée du dispositif Scellier. Au point que la part des SCPI Duflot représente moins de 21% des 200 millions, la différence revenant aux Malraux et déficit foncier.

Les SCPI de l'immobilier résidentiel neuf ont en fait suivi le mouvement de dépression du marché entré dans un cycle de baisse de la demande, d'insuffisance de l'offre et de la production, qui a empêché un ajustement brutal des prix aidé en cela par la baisse historique des taux d'intérêt.

En ce début d'année 2015, la plupart des indicateurs immobiliers sont orientés à la baisse. Même Paris voit à fin décembre 2014 le prix moyen du m² de la capitale passer sous la barre des 8 000 euros à 7 960 euros. Les baisses de loyer sont également au rendez-vous partout, faibles en zones tendues, importantes là où la demande locative est absente ou limitée.

Il est assez probable que nous entrions dans une période durable de stagnation des loyers. On rappellera que les loyers ont progressé de 4% par an en moyenne sur la période 1996-2006, pour ensuite décélérer progressivement et ne progresser en 2014 que de 1% en moyenne, avec de fortes disparités en fonction des régions.

Ce mouvement justifie que votre société de gestion maintienne sa stratégie d'investissement, qui privilégie le centre ville par rapport à la périphérie, et porte un intérêt particulier à la région parisienne où la demande locative reste la plus robuste.

En 2015, Inter Gestion lance une SCPI Pinel, PIERRE HABITAT.

Les SCPI spécialisées dans l'ancien, Malraux et déficit foncier, devraient poursuivre leur progression en restant dans des volumes limités par la taille du marché et la complexité de la rénovation immobilière.

Quant au neuf, le dispositif fiscal Pinel prend la succession du Duflot et pourrait rencontrer un accueil beaucoup plus favorable des investisseurs.

C'est pourquoi votre société de gestion a décidé de lancer une SCPI Pinel en 2015, Pierre Habitat, qui offrira la réduction d'impôts maximale de 21% et constituera son patrimoine sur des immeubles à rénover, à transformer en centre-ville et sur du neuf.

Rapport annuel de la société de gestion

Cher(e)s Associé(e)s,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte le 11 juin 2015 à 15h00 à l'effet de vous rendre compte de notre gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Nous vous présenterons dans notre rapport :

- Développement de la Société ;*
- Évolution et l'évaluation du patrimoine immobilier ;*
- Évolution des recettes locatives ;*
- Présentation des comptes – Affectation du résultat – Fiscalité ;*
- Rémunération de gestion pour l'administration de la SCPI ;*
- Prix des parts ;*
- Conventions visées par l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier ;*
- Fixation de la rémunération des membres du Conseil de Surveillance.*

Les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes vous permettront de vous prononcer sur les projets de résolutions soumis à votre vote.

Nous espérons que vous approuverez les projets de résolutions et comptant sur votre participation, nous vous prions d'agréer, Chers Associés, l'expression de nos sentiments dévoués et distingués.

*Gilbert RODRIGUEZ
Président-Directeur Général*

SOMMAIRE

<i>Rapport de gestion</i>	06
<i>Développement de la société</i>	06
<i>Évolution et évaluation du patrimoine immobilier</i>	08
<i>Politique de gestion et gestion locative</i>	09
<i>Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité</i>	10
<i>Prix des parts</i>	10
<i>Conventions visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier</i>	13
<i>Fixation de la rémunération des membres du Conseil de Surveillance</i>	13
<i>Mise à jour des statuts</i>	13
<i>Comptes annuels</i>	14
<i>Annexes</i>	17
<i>Tableaux et informations diverses</i>	18

Rapport de gestion

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et des dispositions du Code Monétaire et Financier pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

Développement de la société

Évolution du capital

La SCPI a été immatriculée le 7 janvier 2013 avec un capital social de 765 000 € entièrement libéré et réparti entre 26 associés fondateurs détenant 900 parts.

Le capital social maximum statutaire a été fixé à 30 000 750 €.

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

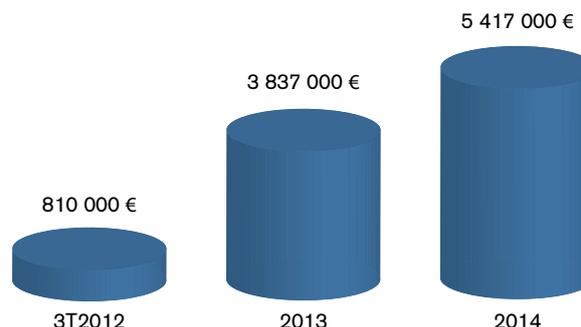
Au 31 décembre 2014 le capital de Grand Paris Pierre se répartissait entre 216 associés qui détenaient 10 154 parts pour un montant de 8 630 900 € (hors prime d'émission).



Évolution de la collecte

La capitalisation de la SCPI au 31/12/2014 s'élève à 10 154 000 € (prime d'émission comprise).

Vous trouverez ci-dessous un graphique illustrant l'évolution des souscriptions enregistrées en 2014.



Marché des parts

Au 31 décembre 2014 aucune demande de retrait et/ou de cession n'est inscrite sur les registres de la société.

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ Prime incluse	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. de la sté de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12 ⁽²⁾
2013	4 026 450 €	4 647 000 €	4 737	106	557 640 €	1 000 €
2014	8 630 900 €	5 417 000 €	10 154	216	650 040 €	1 000 €
TOTAL	8 630 900 €	10 064 000 €	10 154	216	1 207 680 €	1 000 €

(1) A diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable.

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois)	Demande de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en €)
2013	NEANT	-	-	-	-
2014	NEANT	-	-	-	-

Évènements intervenus au cours de l'exercice 2014

L'Assemblée Générale du 11 mars 2014 a décidé de ramener la durée de votre Société à 12 années au lieu de 99 années.

Grand Paris Pierre a terminé l'année 2014 avec une capitalisation supérieure à 10 millions d'euros. Dans ces conditions, la société de gestion a décidé de prolonger la durée de la collecte sur ce fonds jusqu'au 30 septembre 2015 pour atteindre le montant de 18 millions d'euros prévu pour l'augmentation de capital totale.

La loi du 12 juillet 2013 transposant la Directive Européenne dite « AIFM » oblige les sociétés civiles de placement immobilier à se doter d'un dépositaire. Conformément à cette obligation, la société de gestion a procédé à la désignation de CACEIS BANK France (Groupe Crédit Agricole) en qualité de dépositaire de GRAND PARIS PIERRE. Nous vous demanderons par conséquent de bien vouloir mettre à jour les statuts de votre SCPI.

Évolution et évaluation du patrimoine immobilier

Patrimoine immobilier

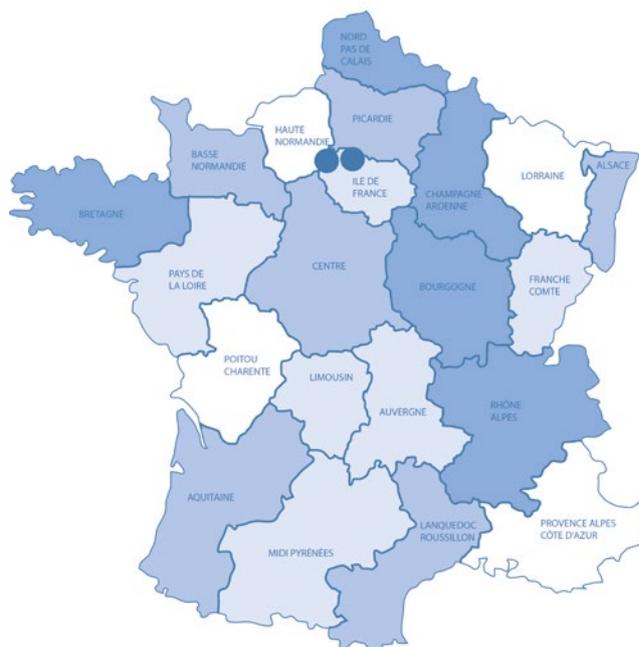
a) Répartition géographique du patrimoine

Voici la liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2014.

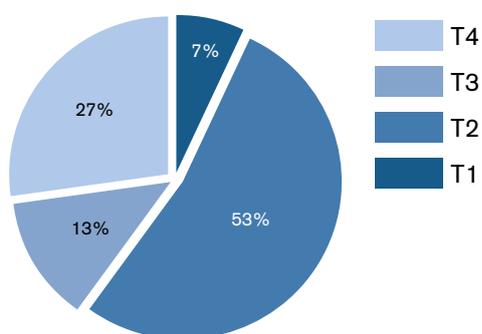
- Nanterre - 5 rue Docteur Foucault
- Viroflay - 3 rue du Général Gallieni

b) Répartition de la surface du patrimoine

La surface totale du patrimoine s'élève à 841 m².



c) Répartition du patrimoine par typologie



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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
PARIS	-	-	-	-	-
RÉGION PARISIENNE	-	-	-	100 %	-
PROVINCE	-	-	-	-	-
DOM TOM	-	-	-	-	-
ÉTRANGER	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	100 %	-

Projets d'acquisition

Plusieurs opérations sont d'ores et déjà à l'étude, entre autre à Louveciennes et à Rouen.
Ces biens sont situés dans le centre ville et bénéficient de la proximité des transports, commerces, écoles...



Louveciennes



Rouen

Travaux

La réhabilitation de l'opération de Viroflay est en cours. La livraison est prévue pour le quatrième trimestre 2015.
Le lancement des travaux de l'opération de Nanterre est prévu pour le début du deuxième trimestre 2015.

Politique de gestion et gestion locative

La SCPI est en phase de constitution et d'acquisition de son patrimoine. Par conséquent, elle n'a perçu aucune recette locative au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier pour l'année 2014 n'est pas significatif. (*)

(*) Taux d'occupation financier : Ce taux prend en compte les flux effectivement appelés au titre des trimestres civils écoulés. Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les immeubles livrés (à l'exclusion des revenus «non récurrents»), et appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

Taux d'occupation physique

Le taux d'occupation physique pour l'année 2014 n'est pas significatif. (*)

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

État locatif

Villes	Adresses	Surface habitable	Nombre de logements
NANTERRE	5/7 Rue du Docteur Foucault	514	11
VIROFLAY	3, Rue du Général Galliéni	327	4
TOTAL		841	15

Présentation des comptes

Affectation des résultats - Fiscalité

Affectation du résultat

L'exercice fait apparaître une perte de 89 025 €, que la société de gestion propose d'affecter au report à nouveau.

Résultat fiscal

Il s'élève au titre des déficits fonciers 2014 à 2 299 037 €, soit 255,25 € par part.

Information fiscale

L'imputation des déficits fonciers sur les revenus fonciers ou sur le revenu global n'est pas soumise au plafonnement des « niches fiscales » prévu à l'article 200 - O A du Code général des impôts.

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.

Prix des parts

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2014, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS EXPERTISES en « prix de vente immeuble rénové » s'est élevée à 4 700 000 €.

Tous les immeubles possédés par la SCPI ont été expertisés.

La valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation. Ainsi, elle est corrigée du montant des travaux restant à mobiliser (en moins) pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît au « Placements immobiliers » de l'« Etat du Patrimoine » pour 8 591 500 €.

La valeur vénale des placements immobiliers s'élève à 4 321 031 €.

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



Nanterre

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

Villes	Adresses	m ²	Aquisitions H.D.	Budget travaux	Prix de revient prévisionnel	Prix au m ²	Expertise HD au 31/12/14
NANTERRE	5/7 Rue Docteur Foucault	514	1 050 000 €	1 994 118 €	3 044 118 €	5 447	2 800 000 €
VIROFLAY	3, Rue du Général Galliéni	327	900 000 €	880 317 €	1 780 317 €	5 810	1 900 000 €
TOTAL		841	1 950 000 €	2 874 435 €	4 824 435 €	5 629	4 700 000 €

Valeurs de réalisation, de reconstitution et valeur comptable

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

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

En €	Total 2014	Par part
Valeur de réalisation	8 951 500 €	846,12 €
Valeur de reconstitution	10 659 081 €	1 049,74 €
Valeur comptable	8 707 936 €	857,58 €

a) Valeur ISF

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

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

La société de gestion rappelle que la valeur de réalisation de la part, soit 846,12 €, est calculée sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière. Toutefois, la SCPI n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.



Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	4 737	-	10 154	-
REVENUS ⁽¹⁾				
Recettes locatives brutes	0,00	0%	0,00	0%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0%	1,41	2%
Produits divers	117,72	100%	64,07	98%
TOTAL REVENUS	117,72	100%	65,48	0%
CHARGES ⁽¹⁾				
Charges immobilières	0,00	0%	0,00	0%
Autres frais de gestion	129,96	100%	74,25	100%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	129,96	100%	74,25	100%
Amortissements nets	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	129,96	100%	74,25	100%
RESULTAT COURANT	-12,12	-	-8,77	-
Variation report à nouveau	0,00	-	0,00	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Évolution du prix de la part

Année	Prix d'entrée ⁽¹⁾	Prix de sortie ⁽²⁾	Rentabilité brute ⁽³⁾		Rentabilité nette ⁽⁴⁾	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2013	1 000 €	785,00 €	0,00%	0,00%	-	-
2014	-	846,12 €	0,00%	0,00%	-	-

(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 %). (5) Valeur de retrait (à diminuer de 50% du déficit fiscal réparti à l'associé se retirant)

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

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

- 56 400 € TTC au titre de la gestion de la SCPI ;
- 650 040 € au titre de la prospection des capitaux ;
- 1 562,28 € TTC au titre de la gestion de la trésorerie de la SCPI.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2014 par la société PROMOGERE s'élèvent à 6 000 € TTC. Le montant des honoraires réglés à ACTIGERE au titre des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage s'est élevé à 193 730,53 €.

IMMEUBLES	VILLES	ACTIGERE	CONTRAT AMO	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVAN-CEMENT
5/7 Rue docteur Foucault	NANTERRE	PARIS	204 760,00 €	154 886,53 €	49 873,47 €	68 %
3, Rue du Général Galliéni	VIROFLAY	PARIS	77 688,00 €	38 844,00 €	38 844,00 €	50 %
			282 448,00 €	193 730,53 €	88 717,47 €	59 %

Fixation du montant des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale est associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le Conseil de Surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des Conseils qui se sont tenus en 2014 pour un montant de 5 223,22 € TTC.

Mise à jour des statuts

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ainsi que le Code Monétaire et Financier ont été modifiés. Par conséquent, nous vous demandons de bien vouloir modifier les statuts de la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Fait à Paris, le 11 mars 2015

Le Président-Directeur Général
Gilbert RODRIGUEZ

Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS	-	-	-	-
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	0 €	-	0 €
Immobilisations en cours	4 437 467 €	4 321 032 €	310 546 €	0 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	0 €	-	0 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	4 437 467 €	4 321 032 €	310 546 €	0 €
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION	-	-	-	-
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	0 €	0 €	0 €	0 €
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres créances	2 935 €	2 935 €	14 025 €	14 025 €
Provisions pour dépréciation des créances	0 €	0 €	0 €	0 €
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	2 775 457 €	2 775 457 €	2 111 268 €	2 111 268 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 915 401 €	1 915 401 €	1 913 527 €	1 913 527 €
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	0 €	0 €	0 €	0 €
Dettes d'exploitation	-549 794 €	-549 794 €	-319 366 €	-319 366 €
Dettes diverses	0 €	0 €	-	0 €
TOTAL II	4 143 999 €	4 143 999 €	3 719 454 €	3 719 454 €
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	0 €	0 €	0 €	0 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	126 470 €	126 470 €	500 €	500 €
Produits constatés d'avance	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL III	126 470	126 470	500	500
Capitaux propres comptables	8 707 936 €	-	4 030 500 €	-
Valeurs estimées du patrimoine	-	8 591 501 €	-	3 719 954 €

Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	765 000 €	-	0 €	765 000 €
Capital en cours de souscription	3 261 450 €	-	4 604 450 €	7 865 900 €
Prime d'émission	-	-	0 €	-
Primes d'émission	45 000 €	-	0 €	45 000 €
Primes d'émission en cours de souscription	575 550 €	-	812 550 €	1 388 100 €
Prélèvement sur primes d'émission	-559 085 €	-	-650 540 €	-1 209 625 €
Ecart d'évaluation	-	-	0 €	-
Ecart de réévaluation	-	-	0 €	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	0 €	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	0 €	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	0 €	-
Réserves	-	0 €	0 €	-
Report à nouveau retraité des acomptes sur dividendes	0 €	-57 415 €	-	-57 415 €
Résultat de l'exercice	-	-	0 €	-
Résultat de l'exercice	-57 415 €	57 415 €	-89 025 €	-89 025 €
Acompte sur distribution	-	0 €	-	0 €
TOTAL GÉNÉRAL	4 030 500 €	0 €	4 677 435 €	8 707 936 €

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

Compte résultat - Produits	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES	-	0 €	-	0 €
Produits de l'activité immobilière	0 €	-	0 €	-
Loyers et charges facturées	0 €	-	0 €	-
Produits annexes	0 €	-	0 €	-
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	-	650 540 €	-	557 640 €
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	650 540 €	-	557 640 €	-
Autres produits	0 €	-	0 €	-
PRODUITS FINANCIERS	-	14 348	-	561
Produits financiers	14 348	-	561	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	0 €	-	0 €
Produits exceptionnels	0 €	-	0 €	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	-	664 888 €	-	558 201 €
Solde débiteur = perte	-	89 025 €	-	57 415 €
TOTAL GÉNÉRAL	-	753 912 €	-	615 616 €

Compte résultats - Charges	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
CHARGES IMMOBILIERES	-	0 €	-	62 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	0 €	-	0 €	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0 €	-	0 €	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges immobilières	0 €	-	62 €	-
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-	753 412 €	-	615 554 €
Diverses charges d'exploitation	750 462 €	-	612 054 €	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	0 €	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	0 €	-	0 €	-
Provisions pour grosses réparations	0 €	-	0 €	-
Autres charges	2 950 €	-	3 500 €	-
CHARGES FINANCIÈRES	-	0 €	-	0 €
Charges financières diverses	0 €	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
Charges financières	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	500 €	-	0 €
Charges exceptionnelles	0	-	0 €	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	500 €	-	0 €	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	-	753 912 €	-	615 616 €
Solde créditeur = bénéfice	-	0 €	-	0 €
TOTAL GÉNÉRAL	-	753 912	-	615 616

Annexes

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

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

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

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

2. Dérogations

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

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Il n'a pas été constitué des provisions pour gros entretien en 2014, compte tenu de la réhabilitation en cours des immeubles.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

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

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 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 1er juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société ATIS REAL en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 4 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2014 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 2014 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 4 700 000 €.

9. Valeurs mobilières de placement en disponibilité

La trésorerie est placée : en FCP monétaire en euros pour 1 775 457,18 € au 31 décembre 2014 et en DAT pour 1 000 000 € au 31 décembre 2014.

10. Autres informations

NEANT.

Tableaux et informations diverses

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	0 €	-	0 €	0 €
Locaux commerciaux	0 €	-	0 €	0 €
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	0 €	0 €	0 €	0 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	4 437 467 €	4 321 032 €	310 546 €	0 €
Locaux commerciaux	0 €	-	0 €	0 €
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	4 437 467 €	4 321 032 €	310 546 €	0 €
TOTAL GÉNÉRAL	4 437 467 €	4 321 032 €	310 546 €	0 €

État de l'actif immobilisé

Années	N° Ordre	Adresse	IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2014
			Valeur d'achat 1	Mouvements 2014 2	Total au 31/12/14 3 = 1+2	Travaux au 31/12/13 4	Dépenses 2014 5	Total Travaux au 31/12/14 6 = 4+5				
A. Immeubles restaurés												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL I			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
B. Immeubles en cours de construction												
2013	1	5/7 rue docteur Foucault Nanterre	50 000 €	1 000 000 €	1 050 000 €	260 546 €	1 478 917 €	1 739 463 €	2 789 463 €			
2014	-	Viroflay	-	892 000 €	892 000 €	-	756 004 €	756 004 €	1 648 004 €			
TOTAL II			50 000 €	1 892 000 €	1 942 000 €	260 546 €	2 234 921 €	2 495 467 €	4 437 467 €			
C. Versements sur compromis d'achat												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL III			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II)			6 775 283 €	3 314 474 €	10 089 757 €	32 550 €	1 730 944 €	1 763 494 €	11 853 252 €			

État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 31/12/2013	1 445 €
Dotation 2014	NEANT
Reprises 2014	NEANT
Montant au 31/12/2014	1 445 €
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 31/12/2013	NEANT
Dotation 2014	500 €
Reprises 2014	NEANT
Montant au 31/12/2014	500 €

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/13	DURANT L'ANNÉE 2014	TOTAL AU 31/12/14
Fonds collectés	4 647 000 €	5 417 000 €	10 064 000 €
+ cessions d'immeubles	0 €	0 €	0 €
+ divers (subventions ANAH)	0 €	-	0 €
- commission de souscription	-559 085 €	-650 540 €	-1 209 625 €
- achat d'immeubles	-50 000 €	-1 892 000 €	-1 942 000 €
- frais d'acquisition (non récup.)	-500 €	-125 970 €	-126 470 €
- divers : travaux	-260 546 €	-2 234 921 €	-2 495 467 €
- sommes restant à investir	3 776 869 €	513 569 €	4 290 438 €

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

Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2014	2013	RESSOURCES	2014	2013
Perte de l'exercice ⁽¹⁾	89 025 €	57 415 €	Bénéfice de l'exercice	0 €	0 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices ⁽²⁾	126 470 €	500 €	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	0 €
Charges prélevées sur primes d'émission	650 540 €	559 085 €	AUGMENTATION DE :		
Immobilisations en cours	4 126 921 €	310 546 €	Capital (prime d'émission comprise)	5 417 000	4 647 000
Dividendes	-	-	Plus values	-	-
			Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	0 €	0 €
TOTAL EMPLOIS	4 992 956 €	927 545 €	TOTAL RESSOURCES	5 417 000 €	4 647 000 €
Augmentation du fond de roulement	424 044 €	3 719 454 €	Diminution du fond de roulement	0 €	0 €
TOTAL GÉNÉRAL	5 417 000 €	4 647 000 €	TOTAL GÉNÉRAL	5 417 000 €	4 647 000 €

	2014	2013
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	-241 518 €	-319 366 €
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	0 €	14 025 €
Valeurs disponibles au début de l'exercice	4 024 795 €	0 €
DISPONIBLE À LA FIN DE L'EXERCICE	4 690 858 €	4 024 795 €
Augmentation ou diminution du fond de roulement	424 544 €	3 719 454 €

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

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

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

Bilan actif	EXERCICE 2014			EXERCICE 2013
	Brut	Corrections de valeur	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Frais de constitution	1 445 €	-1 445 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES				
Immeubles en cours de rehabilitation	0 €	-	0 €	0 €
Travaux en cours	4 437 467 €	-	4 437 467 €	260 546 €
Compromis	-	-	-	50 000 €
TOTAL I	4 438 912 €	-1 445 €	4 437 467 €	310 546 €
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	-	-	2 935 €	14 025 €
Locataires	0 €	0 €	0 €	0 €
Débiteurs divers	2 935 €	-	2 935 €	14 025 €
Disponibilités	-	-	4 690 858 €	4 024 794 €
Banque	1 915 401 €	-	1 915 401 €	1 913 527 €
Valeurs mobilières de placement	2 775 457 €	-	2 775 457 €	2 111 268 €
Charges constatées d'avance	0 €	-	0 €	0 €
TOTAL II	4 693 793 €	0 €	4 693 793 €	4 038 820 €
Comptes de régularisation	126 470 €	500 €	126 970 €	500 €
TOTAL III	126 470 €	500 €	126 970 €	500 €
TOTAL GÉNÉRAL	9 259 175 €	-945 €	9 258 230 €	4 349 866 €

Bilan passif	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013
	Brut	Net	Net
CAPITAUX PROPRES			
Capital	-	8 630 900 €	4 026 450 €
Capital souscrit	8 630 900 €	-	-
Primes d'émission	-	223 475 €	61 465 €
Prime d'émission	1 433 100 €	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-1 209 625 €	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	0 €	0 €	0 €
Report à nouveau retraite	-57 415	-57 415 €	-
Resultat de l'exercice	-	-89 025 €	-57 415 €
Résultat de l'exercice	-89 025 €	-	-
Résultat distribué	0 €	-	-
TOTAL I	8 707 936 €	8 707 936 €	4 030 500 €
DETTES			
Dettes financières	0 €	0 €	0 €
Dettes d'exploitation	-	549 794 €	319 366 €
Fournisseurs	549 794 €	-	-
Dettes diverses	-	0 €	0 €
TOTAL II	549 794 €	549 794 €	319 366 €
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Produits constatés d'avance	0 €	0 €	0 €
TOTAL III	0 €	0 €	0 €
TOTAL GÉNÉRAL	9 258 230 €	9 258 230 €	4 349 866 €

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni les 11 mars 2014, 10 juin 2014, 17 novembre 2014 et 11 mars 2015 afin de suivre au plus près l'évolution de votre SCPI.

LA VIE DE VOTRE SCPI

Suite à la clôture par anticipation de sa première augmentation de capital le 31 décembre 2013, GRAND PARIS PIERRE a effectué une seconde augmentation de capital en Avril 2014. Ainsi, le capital a été porté de 4,6 ME au 31 décembre 2013 à 10,6 ME au 31 décembre 2014, prime d'émission incluse. De ce fait, le nombre d'associés a progressé, passant de 106 à 216.

Mais nous ne devrions pas en rester là, car la société de gestion a beaucoup d'espoir pour que le capital avoisine 18,0 ME en juillet 2015, ce qui permettrait très prochainement de minorer l'impact des frais de gestion fixe, de mutualiser les risques locatifs et à terme de mixer les conditions de revente sur nos biens acquis.

A la date de clôture de l'exercice, la SCPI détenait 2 biens situés à VIROFLAY et NANTERRE. D'autres biens étaient à l'étude et ont été présentés au conseil de surveillance en fonction des disponibilités financières actuelles. Signalons que la société de gestion a déjà anticipé et ciblé plusieurs actifs qui pourraient intéresser GRAND PARIS PIERRE, à la seule condition que la collecte soit au rendez-vous. Espérons que le réseau de distribution, récemment remobilisé par l'équipe d'Intergestion Diffusion, réussisse le challenge d'atteindre l'objectif fixé à 18,0 ME. Le Conseil a demandé à être informé de façon régulière sur cet aspect.

Comme vous le savez, votre conseil de surveillance n'a aucun pouvoir de gestion, car la gestion est du seul ressort de la société de gestion. Néanmoins, nous pouvons vous garantir que le conseil porte une grande attention aux investissements proposés et réalisés en veillant à ce que la société de gestion acquière les biens après en avoir étudié minutieusement tous les aspects tant géographiques, que financiers, techniques et juridiques.

Le conseil de surveillance a demandé à la société de gestion de mettre tout en oeuvre pour un investissement rapide des fonds collectés, et d'engager rapidement sur ces biens les travaux nécessaires, afin de respecter les engagements pris vis-à-vis des associés. De même, le Conseil veille tout particulièrement à ce que les délais d'études et de réalisation des travaux soient contenus, idem pour les coûts, car s'agissant de rénovation, il convient de ne pas se laisser surprendre

par des aléas lourds qui engendreraient à la sortie un prix de revient supérieur à celui du marché en neuf.

L'exercice se solde par une perte de 89.025,00 euros qui n'est pas représentative des exercices futurs quand la société sera en pleine activité, à savoir après mise en location des biens acquis.

Sur l'exercice 2014, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 650.040,00 EUR. Les honoraires de gestion se sont élevés à 57.962,28 EUR. La société ACTIGERE a facturé 193.730,53 EUR au titre des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage et la société PROMOGERE 6.000,00 EUR au titre d'honoraires de révision comptable. Votre conseil s'étant étonné de cette dernière facturation, tout à fait inhabituelle dans les autres SCPI, chez qui l'ensemble des frais de comptabilité est inclus dans les frais de gestion. Intergestion a rappelé que cette mention figurait explicitement dans les statuts de la société.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous n'avons pas d'observations particulières sur l'ensemble des résolutions proposées par la société de gestion et vous invitons, en conséquence, à les adopter.

Votre Conseil de surveillance se permet d'attirer votre attention sur le fait que l'assemblée générale des SCPI est un moment important et une caractéristique importante de cette forme de produit d'épargne. C'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » : si vous ne pouvez pas participer à l'assemblée générale, nous vous invitons à compléter et renvoyer le formulaire de vote par correspondance ou par procuration.

Nous vous remercions, Mesdames et Messieurs, de votre attention et de la confiance accordée à votre Conseil.

Le présent rapport a été achevé de rédiger le 14 avril 2015.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président
Patrick WASSE

Nota : les membres du Conseil de Surveillance sont élus par les associés pour les représenter. Il est donc naturel qu'ils restent à l'entière disposition de leurs mandants pour leur fournir si nécessaire toute précision dans le domaine de compétence du Conseil. En conséquence, les membres ont autorisé le président (wassescpi@yahoo.fr) à communiquer leurs coordonnées personnelles à tout associé qui le souhaiterait.

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 Décembre 2014

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

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

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (règlement CRC n°99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 12 mars 2015

Le Commissaire aux Comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées Assemblée d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs les 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. 214-106 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.

I. 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.214-106 du Code monétaire et financier.

II. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

II.1 Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

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

- les frais de collecte : 10,56 % TTC
- les frais de recherche et d'investissement : 1,44 % TTC

Au titre de l'exercice 2014, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 650.040 euros TTC.

Prestations de suivi de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine

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

Au titre de l'exercice 2014, la rémunération facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 56.400 euros TTC.

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 11,96 % TTC des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2014, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 1.562 euros TTC.

II.1.2 Avec la société Promogere

Prestations comptables

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

Au titre de l'exercice 2014, les honoraires facturés par la société PROMOGERE s'élèvent à 6.000 euros TTC.

II.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 2014, les honoraires réglés à la société ACTIGERE s'élèvent à 193.730 euros.

II.2 Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

II.2.1 Avec la société Inter Gestion

Prestations d'administration et de gestion du patrimoine

Pour l'administration et la gestion du patrimoine, la société de gestion perçoit une commission de gestion fixée à 11,96 % TTC des produits locatifs encaissés.

Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2014.

Commission de cession de parts

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

- Si la cession intervient par l'intermédiaire de la société de gestion : une commission de cession de :
 - 4,784 % TTC calculée sur le prix d'exécution jusqu'à la 5ème année de détention;
 - 2,392 % TTC de la 5ème année jusqu'à la 10ème année ;
 - 1,196% TTC au-delà de la 10ème année
- Si la cession intervient sans intervention de la société de gestion : une commission forfaitaire de 598 euros TTC.

Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2014.

Fait à Paris, le 12 mars 2015

Le Commissaire aux Comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

GRAND PARIS PIERRE
Société Civile de Placement Immobilier
Ayant reçu le visa SCPI 13-05 du 8 mars 2013
Au capital de 765 000 €
Ayant son siège social : 2 rue de la Paix à Paris 75002
790 312 730 RCS PARIS

Texte des résolutions agréées par la société de gestion proposées à l'assemblée générale mixte du 11 juin 2015

Texte des résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, du bilan, comptes de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultats et annexe, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes tels qu'ils lui sont présentés.

L'assemblée Générale prend acte que le montant du capital social de la société civile de placement immobilier à capital fixe, au 31 décembre 2014, s'élève à 8 630 900 € hors prime d'émission.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 89 025 € est affecté au poste de report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant déficitaire de 146 440 €.

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et de la valeur comptable de la société s'élevant respectivement au 31 décembre 2014 à 8 591 500 € soit 846,12 € pour une part et 10 659 081 € soit 1049,74 € pour une part, 8 707 936 € soit 857,58 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la société de gestion, fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à 3 600 € à compter de 2014, et pour la durée du mandat des membres en fonction, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres à l'occasion, notamment, des réunions du conseil, des assemblées générales, des visites d'immeubles, de la réunion annuelle de l'ASPIM, et plus largement de tout déplacement nécessaire à la vie sociale de la SCPI.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale sur proposition de la société de gestion, conformément à l'article L 214-24-4 du Code Monétaire et Financier et sous condition suspensive de l'adoption de la dixième résolution, décide de désigner :

CACEIS BANK FRANCE

Société Anonyme au capital de 350 000 euros
Ayant son siège social : 1-3 rue Valhubert à Paris (75 013)
Immatriculée sous le numéro 692 024 722 RCS PARIS

En qualité de dépositaire pour une durée indéterminée.

Neuvième résolution

L'Assemblée générale prend acte qu'une erreur matérielle affecte la durée du mandat des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant qui expirera lors de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Dixième résolution

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

Texte des résolutions à caractère extraordinaire**Onzième résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de gestion sur la nomination d'un dépositaire ainsi que la mise en conformité des statuts avec le Code Monétaire et Financiers ainsi que le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, décide d'insérer un article 21 BIS.

ARTICLE 21 BIS DÉPOSITAIRE :

Conformément à l'article L214-24-4 du Code monétaire et financier, la société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. L'assemblée générale ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion. Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la société de gestion. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la société de gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litiges avec la société de gestion, il informe l'Autorité des marchés financiers.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, aux fins de mise en conformité des statuts avec les nouvelles numérotations du Code Monétaire et Financier ainsi que du règlement général de l'AMF décide de modifier les statuts comme suit :

- La référence à l'article L214-114 est remplacée par L214-86, dans l'article 1 ;
- La référence à l'article L214-59-1 est remplacée par L214-93, dans l'article 11 ;
- La référence à l'article L214-59 est remplacée par L314-93, dans l'article 18 ;
- Les références l'article L422-13 et L422-14 sont respectivement remplacée par 422-200 et 422-201 du règlement générale de l'AMF.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 23 des statuts, comme suit :

Il est rajouté le paragraphe suivant à la suite du troisième paragraphe :

- Elle nomme ou remplace le dépositaire.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion ainsi que du Conseil de Surveillance décide de modifier l'article 19 des statuts, comme suit :

Le cinquième paragraphe sous la partie « Nomination », est purement et simplement supprimée, et est remplacé par le paragraphe suivant :

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de poste à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Le reste de l'article demeure sans changement.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion ainsi que du Conseil de Surveillance décide de modifier l'article 20 des statuts, comme suit :

ARTICLE 20 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION :

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour 5 ans. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature qui a préalablement été présentée par la société de gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion ainsi que du Conseil de Surveillance décide de modifier l'article 23 des statuts, comme suit :

Le quatrième paragraphe est désormais rédigé ainsi : Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes ainsi que l'expert externe en évaluation. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacances consécutive aux cas énoncés à l'article 14 des présents statuts.

Le reste de l'article demeure sans changement.



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE

DEPUIS 1989

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

Société Anonyme au capital de 240 000,00 euros.

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