



GRAND
PARIS
PIERRE
Rapport annuel



2013



INTERGESTION

CRÉATEUR DE PATRIMOINE

2013



CARACTÉRISTIQUES

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

La gérance est assurée par la société INTERGESTION :
société de gestion de portefeuille
agrément AMF n° GP 120 0000 8 du 29 février 2012
société anonyme au capital de 240 000 euros
siège social 2 rue de la Paix 75 002-PARIS
RCS PARIS 345 004 436
Direction de la société
Président Directeur Général : Monsieur Gilbert RODRIGUEZ
Directeur Général délégué : Monsieur Jean-François TALON

ORGANE DE CONTRÔLE

Conseil de Surveillance :
Monsieur Patrick WASSE, Président
Monsieur Georges PUIER, Vice Président
La SCI AAZ représentée par monsieur Serge BLANC, Membre
La SCI de l'ASNEE représentée par monsieur Henri TIESSEN, Membre
Monsieur Claude BARDOT, Membre
Monsieur Jacques CLOCHARD, Membre
Monsieur José MACHADO, Membre
Monsieur Joseph LEHMANN, Membre
Monsieur Hubert MARTINIER, Membre

Les membres du Conseil de Surveillance ont été désignés pour une durée de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des associés du 3 décembre 2012. Le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

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 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

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 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.
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 feuillantines - 75005 Paris

GRAND
PARIS PIERRE

Rapport annuel

Rapport de gestion

Politique de gestion - Perspectives 2014

Grand Paris Pierre, la nouvelle SCPI de déficit foncier du Groupe Promogère, a pour vocation première d'offrir un placement immobilier situé dans la zone dite du «Grand Paris» et en île de France. Cette localisation devrait permettre de trouver un équilibre entre le niveau des loyers et les valeurs vénales.

Aussi, votre SCPI s'est positionnée sur un premier immeuble à Nanterre (compromis du 10 septembre 2013). La prospection foncière se poursuivant, des projets d'investissement ont été identifiés notamment à Louveciennes, et Viroflay.

Votre SCPI a été constituée le 3 décembre 2012, par 26 associés fondateurs.

Le capital social initial s'élevait à 765 000 euros divisé en 900 parts sociales de 850 euros chacune de valeur nominale.

L'exercice clos le 31 décembre 2013 est le premier exercice social de votre Société; il a eu une durée exceptionnelle d'environ 13 mois.

Conformément à l'article 7 des statuts, et des pouvoirs conférés à la société de gestion, la première offre au public a été ouverte le 27 mars 2013, afin de porter le capital au montant du capital social statutaire maximum de 5 100 000 € par l'émission de 5 100 parts de 850 euros de nominal.

Une assemblée générale extraordinaire réunie le 30 octobre 2013, a décidé de modifier le montant du capital social statutaire maximum pour le porter à 30 000 750 euros.

La première augmentation de capital de votre société a été clôturée le 31 décembre 2013 au montant de 3 837 000 euros (prime d'émission incluse).

Par conséquent au 31 décembre 2013 le capital de votre Société s'élève à 4 026 450 euros de valeur nominale. Vous trouverez sous le paragraphe

«Evolution du capital», le détail des mouvements relatifs au capital social.

En 2014, une assemblée générale extraordinaire s'est réunie le 11 mars à l'effet de délibérer notamment sur la durée de vie de votre SCPI. En effet, la société de gestion a proposé aux associés de réduire la durée de la vie sociale pour la porter de 99 ans à 12 années à compter de son immatriculation. Il est apparu que la durée de 99 ans semblait être mal appréhendée sur le marché des parts de la SCPI. Vous vous êtes prononcés favorablement sur la modification de cette durée de la société qui est désormais de douze années, soit jusqu'au 6 janvier 2025. Cette décision est particulièrement importante pour votre SCPI, permettant tout à la fois de clarifier l'horizon de votre investissement en qualité d'associé, mais également celui des potentiels souscripteurs. Au cours de cette assemblée, vous avez également décidé de supprimer le montant maximum de souscription de parts. Cette mesure a pour intérêt principal de s'appuyer sur la neutralisation de tout ou partie de l'imposition foncière des souscripteurs.

Votre SCPI, sous le régime des déficits fonciers, poursuivra sa collecte au cours de l'année 2014. Le dossier d'instruction relatif à la deuxième augmentation de capital est en cours de validation auprès de l'AMF aux fins d'obtention du nouveau visa SCPI.

Votre SCPI étant en phase de constitution de son patrimoine, et de réalisation des travaux, aucun actif ne génère de revenus fonciers. Pendant la période de constitution et de rénovation du patrimoine, la rentabilité locative est négative ou nulle. Par conséquent, le résultat de votre SCPI se solde par une perte.

Le souscripteur trouvera son intérêt dans la déduction fiscale de tout ou partie du déficit foncier généré par les travaux déductibles conformément au droit commun du régime d'imposition des revenus fonciers défini aux articles 28 et suivants du Code Général des Impôts.



Gilbert RODRIGUEZ
Président Inter Gestion

Un marché immobilier à la recherche d'un nouveau souffle

Le manque de visibilité dans l'avenir, le climat d'incertitude sur l'évolution de la fiscalité, une économie au ralenti... Autant de raisons qui pourraient inciter au pessimisme. Pourtant, dans ce contexte, le marché immobilier et ses acteurs restent confiants, misant sur un retour annoncé de la croissance dans les prochaines années.

L'année 2013 a effectivement été marquée par une nouvelle baisse du volume des transactions immobilières (moins de 700 000 pour la première fois depuis près de 15 ans) et ce en raison d'un attentisme des vendeurs auquel s'ajoute une faiblesse chronique de la construction de logements neufs. S'agissant de l'immobilier ancien, même si les prix sont attendus à la baisse en 2014, il est loin d'être sûr que cela soit suffisant pour amorcer un redémarrage du marché.

Les perspectives du marché immobilier global ne sont pourtant pas aussi sombres qu'il y paraît avec un prix de marché, souvent revu à la baisse, permettant de saisir de belles opportunités. Si les difficultés des primo-accédants pour rentrer dans la boucle sont bien réelles, les biens d'exception ou les mieux situés tirent parfaitement leur épingle du jeu.

La faiblesse des taux d'intérêt constitue un indicateur toujours très favorable dans ce contexte, et les établissements de crédit devraient prochainement consentir à assouplir à nouveau leurs conditions d'octroi pour accélérer la reprise.

Le double défi des SCPI

Si le marché immobilier dans son ensemble, a quelque peu manqué le pas, la confiance des investisseurs dans les SCPI quant à elle ne faiblit pas. A cela plusieurs raisons, comme notamment une rentabilité toujours attractive et une réelle sécurisation de l'investissement.

Comment dans le contexte économique actuel les SCPI tirent-elles leur épingle du jeu ? Pour continuer à maintenir la collecte dans un environnement instable, les SCPI se doivent de relever un double défi, celui de la confiance et celui du rendement attractif au niveau actuel des taux. Et c'est grâce au professionnalisme reconnu

des acteurs de ce marché que ce placement poursuit sur la voie du satisfecit et des résultats.

Le professionnalisme et la clairvoyance de la profession dans son ensemble sont aujourd'hui reconnus, un facteur déterminant qui encouragent les investisseurs à se tourner vers les SCPI dont la capitalisation totale (28,5 milliards d'euros à mi-2013) a progressé de plus de 10 milliards d'euros en seulement 4 ans. Dans de telles conditions, le marché des SCPI reste bien orienté et l'année 2014 devrait conforter les investisseurs dans leur choix.

La gérance

Conformément au règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la société de gestion est dotée d'un dispositif de suivi et d'évaluation des procédures opérationnelles confié au responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI). Le RCCI est en charge de l'ensemble des contrôles, des dispositifs de gestion des risques et des conflits d'intérêt, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

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

- 35 880 € TTC au titre de la gestion de la SCPI ;
- 557 640 € au titre de la prospection des capitaux ;
- 67 € TTC au titre de la gestion de la trésorerie de la SCPI.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2013 par la société PROMOGERE s'élèvent à 3 588 € TTC.

Evolution du capital

La SCPI constituée le 3 décembre 2012 a été immatriculée le 7 janvier 2013.

Le capital social initial s'élève à 765 000 € entièrement libéré, divisé en 900 parts sociales de 8 510 € de valeur nominale, réparti entre 26 associés fondateurs.

Le capital social maximum statutaire a été fixé initialement à 5 100 000 €.

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

Au 31 décembre 2013 le capital de Grand Paris Pierre se répartissait entre 106 associés qui détenaient 4 737 parts pour un montant de 4 026 450 € (hors prime d'émission). La capitalisation ramenée à la valeur de la part (prime d'émission comprise) à compter de l'offre au public s'élève à 4 737 000 €.

La collecte de l'année 2013 s'élève à 4 647 000 € (prime d'émission comprise).

Ci-dessous la répartition par trimestre du montant souscrit.



Dès obtention du visa AMF pour l'offre au public de la deuxième augmentation du capital, la collecte se poursuivra pendant toute l'année 2014, conformément à la décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire le 30 octobre 2013.



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	109	557 640 €	1 000 €
TOTAL	4 026 450 €	4 647 000 €	4 737	109	557 640 €	1 000 €

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

Le prix des parts

1. L'évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2013, un actif immobilier sis à Nanterre est sous compromis.

Par conséquent, il n'est pas produit de tableau comparatif des prix de revient et des valeurs d'expertise.

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 ».

2. Les valeurs de réalisation et de reconstitution

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. L214-109 du Code Monétaire et Financier).

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

a. Valeur de réalisation

La valeur de réalisation de Grand Paris Pierre pour 2013, applicable au cours de l'année 2014, ressort à 3 719 954 €, soit 785,30 € par part, sur une valeur estimée identique à celle du bilan soit 4 030 500 €.

b. Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution de Grand Paris Pierre pour 2013, applicable au cours de l'année 2014, ressort à 4 489 452 €, soit 947,74 € par part, sur une valeur estimée identique à celle du bilan soit 4 030 500 €.

c. 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 est la valeur vénale déterminée au 1^{er} janvier de chaque année. La valeur des biens est déterminée suivant les règles d'évaluation prévues en matière de mutation par décès, sauf règle d'évaluation propre à l'ISF.

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

La société de gestion rappelle que la valeur de réalisation de la part, soit 785,40 €, 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.



Nanterre - 5 rue Docteur Foucault avant réhabilitation

Evolution du prix de la part

Année	Prix d'entrée (1)	Prix de sortie (2)	RENTABILITE BRUTE (3)		RENTABILITE NETTE (4)	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2013	1 000 €	785 €	0,00 %	0,00 %		

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

	2012	Mouvement	2013
Nombre de parts	0	4 737	4 737
Capital	0 €	4 026 450 €	4 026 450 €
Primes d'émission	0 €	620 550 €	620 550 €
Imputation primes d'émission	0 €	- 559 085 €	- 559 085 €

	Nbre de parts	Montant	Total
Nominal des parts	4 737	850 €	4 026 450 €
Prime d'émission par part de fondateur	900	50 €	45 000 €
Prime d'émission par part	3 837	150 €	575 550 €
			4 647 000 €

Evolution du patrimoine

Investissements

La SCPI a démarré sa campagne d'acquisition. Un premier investissement est sous compromis à Nanterre (92).

Située dans le centre ville de Nanterre 5, rue Docteur Foucault, la SCPI Grand Paris Pierre sera d'ici peu propriétaire des lieux, permettant de réaliser une dizaine de logements totalisant une superficie de 907 m². Un permis de construire sera déposé en février 2014.

Vous trouverez ci-dessous la répartition des investissements :

Ville	Adresse	Surfaces m ² Habitables	Prix d'achat HD
Nanterre	5, rue Docteur Foucault	907	1 050 000 €
TOTAL		907	1 050 000 €

Travaux

La réhabilitation de l'opération 5, rue Docteur Foucault à Nanterre s'élèverait à 3 237 000 € de travaux.

Gestion

L'immeuble de Nanterre sera composé de plusieurs appartements allant du T2 au T4.

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 2013.

La gestion locative sera confiée à la société AMMONITIA.

Comptes annuels et Annexes

Etat du patrimoine

	EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations en cours	310 546 €	
TOTAL I	310 546 €	
Autres créances	14 025 €	14 025 €
Valeurs mobilières de placement	2 111 268 €	2 111 268 €
Autres disponibilités	1 913 527 €	1 913 527 €
Dettes d'exploitation	319 366 €	319 366 €
TOTAL II	3 719 454 €	3 719 454 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	500 €	500 €
TOTAL III	500	500 €
Capitaux propres comptables	4 030 500 €	
Valeurs estimées du patrimoine		3 719 954 €

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital en cours de souscription			4 026 450 €	4 026 450 €
Primes d'émission en cours de souscription	0 €		620 550 €	620 550 €
Prélèvement sur primes d'émission	0 €		- 559 085 €	- 559 085 €
Résultat de l'exercice	0 €		- 57 415 €	- 57 415 €
TOTAL GENERAL	0 €	0 €	4 030 500 €	4 030 500 €

Compte de résultat

Compte de résultat - produits

Produits (hors taxes)	Exercice 2013	
	Montants	Totaux
Autres produits d'exploitation		557 640 €
Transfert de charges d'exploitation	557 640 €	
Produits financiers		561 €
TOTAL DES PRODUITS		558 201 €
Solde débiteur = perte		57 415 €
TOTAL GENERAL		615 616 €

Compte de résultat - charges

Charges (hors taxes)	Exercice 2013	
	Montants	Totaux
Charges immobilières		62 €
Autres charges immobilières	62 €	
Charges d'exploitation de la société		615 554 €
Diverses charges d'exploitation	612 054 €	
Autres charges	3 500 €	
TOTAL DES CHARGES		615 616 €
TOTAL GENERAL		615 616 €

Annexes

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi N°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1er juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n°99-06 du 23 juin 1999.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeur bilantielle » de l'état du patrimoine, est celle des couts historiques.

Les immobilisations sont enregistrées au bilan pour leur valeur TTC.

Les immeubles acquis en état futur d'achèvement sont enregistrés en immobilisation en cours pour l montant TTC des versements effectués.

1. Dérogations

- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant
- à la méthode du cout historique dans la colonne « valeur bilantielle » de l'état du patrimoine : néant

2. 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 L214-109 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 résultera d'une expertise réalisée par la société atis real (BNP Real estate) 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 regles 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 le 31 décembre 2013 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 publiée 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 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 31/12/2013 pour l'ensemble des immeubles locatifs : Néant

3. Plan d'entretien

Il n'a été constitué des provisions pour gros entretien en 2013, compte tenu de la réhabilitation en cours des immeubles.

4. Valeur 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.

5. Valeurs mobilières de placement en disponibilité

La trésorerie est placée en FCP monétaire en euros pour 2 111 268 € au 31 décembre 2013.

Tableaux et informations diverses

Etat actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			Total actif
Années Acquisées	N° Ordre	Adresses	Valeurs d'achat	Acquisitions 2013	Total	Travaux	Dépenses 2013	Total travaux	
Versements sur compromis d'achat									
2013	1	5/7 Rue Docteur Foucault Nanterre		50 000 €	50 000 €	0 €	260 546 €	260 546 €	310 546 €
TOTAL			0 €	50 000 €	50 000 €	0 €	260 546 €	260 546 €	310 546 €
TOTAL ACTIF IMMOBILISE			0 €	50 000 €	50 000 €	0 €	260 546 €	260 546 €	310 546 €

Placements immobiliers

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives		
Habitations		
Locaux commerciaux		
Commerces		
TOTAL	0 €	0 €
Immobilisations en cours		
Habitations	310 546 €	
Locaux commerciaux		
Commerces		
TOTAL	310 546 €	0 €
TOTAL GENERAL	310 546 €	0 €

Etat des amortissements et des provisions

Immobilisations incorporelles	
Montant au 31/12/2012	0 €
Dotation 2013	1 444,83 €
Reprise 2013	0 €
Montant au 31/12/2013	1 444,83 €

Affectation du résultat

1. L'affectation du résultat

L'exercice fait apparaître une perte de 57 415 €, que la société de gestion propose d'affecter au report à nouveau.

2. Le résultat fiscal

L'exercice fait apparaître une perte comptable de 57 415 € que la société propose d'affecter au report à nouveau. Le résultat fiscal déficitaire s'élève à 292 751 €, soit 61,80 € par part. Ce résultat présente le caractère d'un déficit foncier.

Conformément aux dispositions de l'article 8-1° du code général des impôts les associés sont personnelle-

ment imposables pour la part de résultat social correspondant à leurs droits dans la société.

Au titre de l'année 2013, chaque associé peut donc imputer la quote-part de déficit foncier correspondant à ses droits sociaux sur ses propres revenus fonciers sans limitation et/ou sur son revenu global dans la limite de 10 700 €.

3. Information diverses

3.1 Frais d'acquisitions 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 leurs constatations, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

3.2 Transfert de charges d'exploitation

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

Bilan actif

	EXERCICE N		
	Brut	Corrections de valeur	Net
ACTIF IMMOBILISE			
Frais de constitution	1 445 €	1 445 €	
Travaux en cours	310 546 €		310 546 €
TOTAL I	311 991 €	1 445 €	310 546 €
ACTIF CIRCULANT			
Créances d'exploitation			14 025 €
Débiteurs divers	14 025 €		
Disponibilités			4 024 795 €
Banque	1 913 527 €		
Vmp	2 111 268 €		
TOTAL II	4 038 820 €	0 €	4 038 820 €
Comptes de régularisation	500 €	0 €	500 €
TOTAL III	500 €	0 €	500 €
TOTAL GENERAL	4 351 311 €	1 445 €	4 349 866 €

Bilan passif

	EXERCICE N	
	Brut	Net
Capital		4 026 450 €
Capital souscrit	4 026 450 €	
PRIMES D'EMISSION		61 465 €
Prime d'émission	620 550 €	
Prélèvements sur primes d'émission	- 559 085 €	
RESULTAT DE L'EXERCICE		- 57 415 €
Résultat de l'exercice	- 57 415 €	
TOTAL I	4 030 500 €	4 030 500 €
Dettes d'exploitation		319 366 €
Fnp	319 366 €	
TOTAL II	319 366 €	319 366 €
TOTAL GENERAL	4 349 866 €	4 349 866 €

Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale

Mesdames, Messieurs,

Nous vous informons que les membres de votre Conseil de Surveillance se sont formellement réunis le 14 novembre 2013 et le 11 mars 2014. De plus, nous avons procédé à des consultations écrites entre membres les 10 octobre 2013 et 20 février 2014.

LA VIE DE NOTRE SCPI

GRAND PARIS PIERRE a clos par anticipation sa première augmentation de capital le 31 décembre 2013. Au cours de l'année 2013, la collecte a été effectuée auprès de 106 associés pour 4 647 000 €, prime d'émission incluse. A la date de clôture de l'exercice, aucun actif immobilier n'avait encore été acquis, mais un bien situé à Nanterre était sous compromis pour un montant de 1 050 000 €. D'autres biens sont d'ores et déjà sélectionnés et seront acquis avec les fonds disponibles et en fonction de la collecte relative à la seconde augmentation de capital qui aura lieu au cours de l'année 2014.

Les résolutions adoptées lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 octobre 2013 et du 11 mars 2014 devraient permettre une collecte accrue en partie suite au dé plafonnement du nombre maximum de parts à souscrire et de la réduction de la durée de vie prévisible de notre SCPI de 99 ans à 12 ans. Le conseil de surveillance a demandé à la société de gestion de mettre tout en œuvre pour un investissement rapide des fonds collectés, et d'engager sur ces biens les travaux nécessaires, afin de respecter les engagements pris vis-à-vis des associés.

L'exercice se solde par une perte de 57 415 € 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 2013, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 557 640 €. Les honoraires de gestion se sont élevés à 35 880 €.

LA DIRECTIVE AIFM ET LES AUTRES MODIFICATIONS DES RÈGLES DE FONCTIONNEMENT DES SCPI

La directive AIFM devait être transposée en droit français au plus tard en juillet 2013. De nombreux épargnants en parts de SCPI et des membres de conseils de surveillance, dont le nôtre, avaient attiré l'attention des pouvoirs publics, notamment sur le coût de l'une des probables conséquences majeures de cette directive sur notre épargne, à savoir l'intervention d'un dépositaire au sein du dispositif de gestion des SCPI.

Cette directive est désormais « gravée dans le marbre » de notre législation par l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013. En marge de cette réforme législative et réglementaire imposée par les autorités européennes, un certain nombre de modifications, d'inégale importance, ont été apportées au fonctionnement des SCPI. Nous laisserons à Inter-Gestion le soin de détailler certains aspects de la nouvelle réglementation susceptibles de concerner Grand Paris Pierre : la limitation de la durée de validité des ordres de vente des parts sociales, les pouvoirs et la rémunération de la société de gestion, la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la désignation pour cinq ans de l'expert externe en évaluation, nouvelle appellation de l'expert immobilier.

Votre conseil de surveillance tient à remercier Intergestion pour l'appui que la société de gestion de Grand Paris Pierre a apporté, avec quelques rares consœurs, aux associés de SCPI. Malheureusement, en dépit de cette aide et de la forte mobilisation des épargnants, l'obligation de désigner un dépositaire s'appliquera à notre SCPI. Il est important de noter à ce propos que cette mesure, sans réelle contrepartie bénéfique à nos yeux, nous amènera à dépenser annuellement plusieurs milliers d'euros.

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 06 Avril 2014 et approuvé à l'unanimité.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Représenté par son Président M. 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, la majorité des 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 2013

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif au premier exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2013, 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. Aucun investissement n'ayant été réalisé au 31 décembre 2013, l'expertise des valeurs vénales des immeubles, n'avait pas de raison d'être effectuée 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 :

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

Au titre du premier exercice, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 557.640 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 du premier exercice, la rémunération facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 35.880 euros TTC.

Prestations de gestion de trésorerie

Pour la de 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 du premier exercice, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 67 euros TTC.

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 du premier exercice, les honoraires facturés par la société PROMOGERE à ce titre s'élèvent à 3.588 euros TTC.

- 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.

II - CONVENTIONS SANS EXÉCUTION AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

2.1 - Avec la société INTERGESTION

Prestations d'administration et de gestion du patrimoine

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

Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2013.

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 2013.

Fait à Paris, le 12 mars 2014

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
Groupe GBA AUDIT ET FINANCE
M. Xavier LECARON

Siège social
2, rue de la Paix - 75002 PARIS
Tél. : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53
www.inter-gestion.com



© Credit Photo : Romain Pareige



INTERGESTION

CRÉATEUR DE PATRIMOINE