

RAPPORT ANNUEL 2016

—
Grand Paris Pierre



Inter Gestion
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE



SCPI
DÉFICIT
FONCIER

par Inter Gestion

GRAND PARIS PIERRE

LES CHIFFRES CLÉS 2016

323

Le nombre d'associés
composant la scpi
au 31 décembre 2016.

7

C'est le nombre d'immeubles
composant le patrimoine
de **Grand Paris Pierre**
en Ile de France.

15 129 000 €

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

12 420 000 €

La valeur d'expertise du patrimoine
à comparer au prix de revient
prévisionnel des immeubles rénovés
qui s'établit à 12 164 746 €.

843,03 €

La valeur de réalisation
de la société pour une part.

Panorama

Le mot du Président Gilbert Rodriguez

“ Comme l’a indiqué lors de sa conférence annuelle de février le Crédit Foncier, la reprise du marché du logement amorcée en 2015 s’est confirmée en 2016.

L’intérêt des investisseurs pour cette classe d’actifs devrait se maintenir en 2017, soutenu par le contexte de taux d’intérêt historiquement bas qui a fortement amélioré le pouvoir d’achat immobilier des particuliers et par les mesures de soutien mises en œuvre par les pouvoirs publics.

Les prix devraient continuer d’évoluer de manière contrastée, avec des hausses sur les marchés les plus tendus comme l’Île de France et les grandes agglomérations et le statu quo, voire des baisses sur les marchés secondaires.

Les SCPI dites fiscales conservent un important potentiel de développement et devraient profiter du dynamisme retrouvé du marché de l’immobilier résidentiel. Car si les volumes réalisés par les SCPI de rendement explosent un peu plus chaque année, la part revenant aux SCPI de logements, tous dispositifs fiscaux confondus, demeure encore modeste, atteignant 268 M€ sur une collecte globale de 5,56 MD€. (source IEIF)

Cette année, vous êtes conviés à une assemblée générale mixte, comme le sont les associés de 14 SCPI gérées par Inter Gestion, dans le but d’harmoniser l’organisation et le fonctionnement des conseils de surveillance.

Il est en effet apparu nécessaire, au travers de la gestion d’un grand nombre de fonds réglementés, de mieux définir les missions du conseil de surveillance, sa composition, son fonctionnement et les modalités de nomination de ses membres. Le projet prévoit également l’adoption d’un règlement précisant notamment les modalités d’application des dispositions statutaires ainsi que les droits et obligations des membres du conseil de surveillance.

Le Rapport de gestion que vous recevez comme chaque année en vue de l’assemblée générale de juin, comporte toutes les informations vous permettant d’appréhender la situation de votre placement. Vous y trouvez toutes les indications relatives à la gestion du fonds, en particulier les indicateurs de performance d’occupation des logements et d’encaissement des loyers, l’évolution des recettes locatives et des charges, les éventuels contentieux, la valeur d’expertise des immeubles et la valeur liquidative théorique de la part, les comptes de l’exercice et les annexes financières.

Enfin, le Rapport de gestion est complété par les rapports du commissaire aux comptes qui certifie la régularité et la sincérité des comptes annuels et le rapport du conseil de surveillance qui a pour objet d’exprimer son opinion sur la régularité de la gestion et sur les projets de résolutions soumis à l’assemblée générale des associés.

À ce titre, des observations détaillées formulées par la Société de gestion afin de rétablir la vérité des faits ont été introduites directement dans le texte du rapport du Conseil de surveillance.

Ces observations ont pour but de vous éclairer face aux « consignes de vote » qui vous sont adressées.

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



SOMMAIRE

06	Développement de la société
07	Évènements intervenus au cours de l'exercice 2016
07	Évolution et évaluation du patrimoine immobilier
08	Politique de gestion et gestion locative
10	Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité
10	Prix des parts
13	Conventions visées par l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier
13	Modification de l'article 19 des statuts et adoption d'un Règlement du conseil de surveillance
14	Comptes annuels
17	Annexes comptables
18	Tableaux et informations diverses
21	Rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels et les conventions réglementées
23	Rapport du conseil de surveillance
27	Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2017

RAPPORT DE GESTION 2016

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

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

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

Au 31 décembre 2016 le capital de Grand Paris Pierre se répartissait entre 323 associés qui détenaient 15 129 parts représentant un capital social de 12 859 650 €, soit 15 039 000 € prime d'émission incluse.

La capitalisation s'élève à 15 129 000 € calculée sur la base du dernier prix de souscription.

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

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 ⁽¹⁾ au 31/12
2013	4 026 450	4 647 000	4 737	106	557 640	1 000
2014	8 630 900	5 417 000	10 154	216	650 040	1 000
2015	12 859 650	4 975 000	15 129	323	597 000	1 000
2016	12 859 650	-	15 129	323	-	-
TOTAL	12 859 650	15 039 000	15 129	323	1 804 680	1 000

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

Marché des parts

Au 31 décembre 2016 aucune demande de cession n'est inscrite sur les registres de la société.

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	-	-	-	-
2015	NEANT	-	-	-	-
2016	NEANT	-	-	-	-

ÉVÈNEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE 2016

▪ Les associés réunis en Assemblée Générale ordinaire du 30 juin 2016 ont nommé en qualité de membres du Conseil de surveillance les associés désignés ci-dessous :

- Monsieur Florent Amo,
- La SCI AAAZ représentée par Monsieur Serge Blanc,
- Monsieur Jacques Clochard,
- Monsieur Joseph Lehmann,
- Monsieur Hubert Martinier,
- Monsieur Xavier Masson Regnault,
- Monsieur Georges Pupier,
- La SCI de l'ASNEE représentée par Monsieur Henri Tiessen,
- Monsieur Patrick Wasse,

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

Lors de la séance du 8 novembre 2016, les membres du Conseil de surveillance ont désigné Monsieur Hubert Martinier Président du Conseil de surveillance.

▪ L'Assemblée Générale extraordinaire du 25 juillet 2016 a décidé de procéder à la modification de l'article 18 des statuts de la société -Rémunération de la Société de gestion- telle qu'elle avait été proposée par la Société de gestion.

ÉVOLUTION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

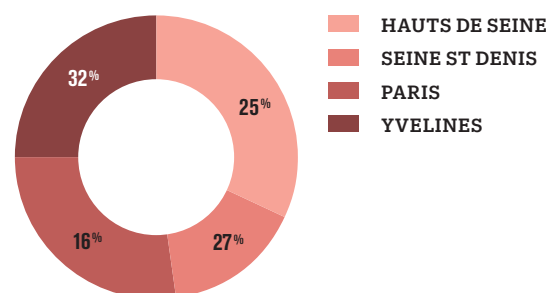
Patrimoine immobilier

Au cours de la période de constitution de patrimoine, la SCPI s'est attachée à acquérir un parc immobilier situé dans la zone du projet dit du "Grand Paris" périmètre le plus dynamique de France bénéficiant de l'attractivité de la capitale, ainsi que d'un projet de développement économique planifié sur les dix prochaines années.

Départements	Villes	Adresses
92	NANTERRE	5/7, Rue du Docteur Foucault
78	VIROFLAY	3, Rue du Général Gallieni
75	PARIS 14	34, Av Reille
78	HOUILLES	59, Av de la République
93	LA COURNEUVE	13, Rue des Francs Tireurs
78	MONTESSON	24, Av Paul Doumer
78	CARRIERES SUR SEINE	48, Route du Chatou

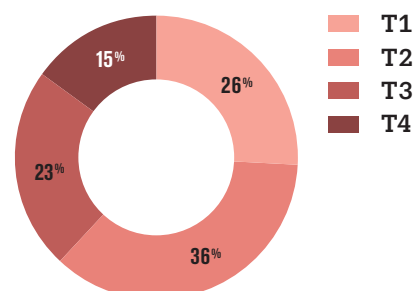
Répartition de la surface du patrimoine

L'ensemble du patrimoine représente une superficie de 2 044 m² répartie en Ile de France.



Répartition du patrimoine par typologie

Ci-dessous la répartition du patrimoine par typologie :



Composition du patrimoine en pourcentage de la valeur vénale des immeubles

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
PARIS	-	-	-	29%	-
RÉGION PARISIENNE	-	-	-	71%	-
PROVINCE	-	-	-	-	-
DOM TOM	-	-	-	-	-
ÉTRANGER	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	100 %	-

Avancement des travaux

Au 31 décembre 2016, l'ensemble du patrimoine a été réceptionné à l'exception de l'immeuble de La Courneuve.

Le chantier de l'immeuble de La Courneuve a démarré au mois d'avril 2016 et s'achèvera au cours du quatrième trimestre 2017.

Départements	Villes	Adresses	Date de Réception & Réception prévisionnelle
92	NANTERRE	5/7, Rue du Docteur Foucault	28/09/2016
78	VIROFLAY	3, Rue du Général Galliéni	26/05/2016
75	PARIS 14	34, Av Reille	13/07/2016
78	HOUILLES	59, Av de la République	19/09/2016
93	LA COURNEUVE	13, Rue des Francs Tireurs	4T2017
78	MONTESSEN	24, Av Paul Doumer	08/12/2016
78	CARRIERES SUR SEINE	48, Route du Chatou	03/05/2016

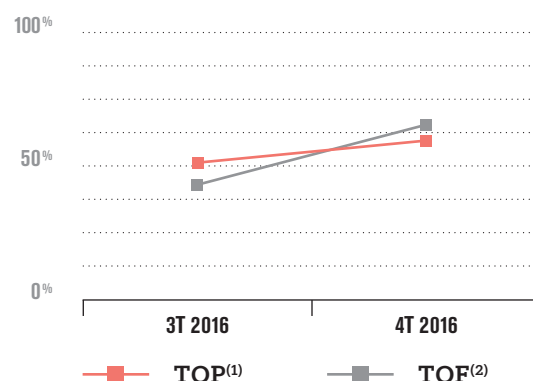
POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Évolution des taux d'occupation physique et financier

L'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) a modifié en 2012 la méthodologie de calcul des taux d'occupation financier et physique. Désormais, ces taux sont mesurés trimestriellement en prenant en compte pour le taux d'occupation financier (TOF) les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé, et pour le taux d'occupation physique (TOP), le cumul des surfaces des locaux occupés à la fin du trimestre.

Les indicateurs de performance sont momentanément perturbés par la mise en exploitation des immeubles réceptionnés au cours de l'année 2016.

Les taux d'occupation physique et financier évolueront au fur et à mesure de la mise en exploitation des immeubles récemment réceptionnés.

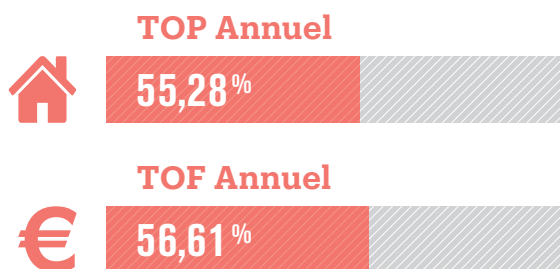


(1) Le taux d'occupation physique reflète la situation d'occupation en fin de trimestre. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus en exploitation par la SCPI.

(2) Le taux d'occupation financier prend en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé. Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les immeubles livrés (à l'exclusion des revenus « non récurrents »), divisés par le montant des loyers théoriques.

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

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



Les indicateurs de performance annuels ne sont pas significatifs pour l'exercice 2016 compte tenu de la mise en commercialisation de la quasi totalité du patrimoine immobilier au cours de l'année.

Les recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2016 se sont élevés à 57 507 €.

La gestion immobilière

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à l'administrateur de biens la somme de 19 815 € au titre de l'exercice 2016. Ce montant comprend notamment les frais occasionnés par la première mise en commercialisation de la quasi totalité du patrimoine.

A titre informatif, le mandat de l'administrateur de biens a été à renégocié à compter du 1^{er} juillet 2016 avec des taux de rémunération revus à la baisse.

État locatif au 31 décembre 2016

Départements	Villes	Adresses	Surface habitable	Nombre de logements	Etat locatif des immeubles
92	NANTERRE	5/7, Rue du Docteur Foucault	514	11	En location
78	VIROFLAY	3, Rue du Général Galliéni	307	4	En location
75	PARIS 14	34, Av Reille	324	9	En location
78	HOUILLES	59, Av de la République	198	4	En location
93	LA COURNEUVE	13, Rue des Francs Tireurs	558	10	En cours de réhabilitation
78	MONTESSEN	24, Av Paul Doumer	62	1	En location
78	CARRIERES SUR SEINE	48, Route du Chatou	81	1	En location
TOTAL			2 044	40	

Tous les immeubles en location au 31 décembre 2016 ont été commercialisés pour la première fois au cours du second semestre 2016.

Contentieux en cours

• Contentieux locatif :

Néant

• Autres contentieux :

Néant

Provisions pour entretien et réparation

Il n'a pas été constitué des provisions pour gros entretien en 2016, considérant que les immeubles sont soit en cours de réhabilitation, soit couverts par les garanties de la construction.



PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

Résultat comptable - Affectation du résultat

L'exercice fait apparaître une perte de 106 597 €, que la société de gestion propose d'affecter au report à nouveau.

Les revenus locatifs intervenus à compter du second semestre 2016 n'ont pas été suffisants pour compenser l'ensemble des charges immobilières et d'exploitation de la SCPI.

La société de gestion propose d'affecter ce résultat déficitaire au report à nouveau portant celui-ci à -347 357 €.

Résultat fiscal

Il s'élève au titre des déficits fonciers 2016 à 368 038 € qui seront répartis entre les parts selon l'année de souscription.

Information fiscale

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

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

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

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 ».

Au 31 décembre 2016, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en « prix de vente immeuble rénové » s'est élevée à 12 420 000 € hors droits.

Tous les immeubles au patrimoine de la SCPI ont été expertisés.

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

La valeur vénale estimée des placements immobiliers s'élève à 12 306 261 €.



Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

Villes	Adresses	m ²	Aquisitions H.D.	Budget travaux	Prix de revient prévisionnel	Expertise HD au 31/12/16
NANTERRE	5/7, Rue Docteur Foucault	514	1 050 000	1 994 118	3 044 118	2 800 000
VIROFLAY	3, Rue du Général Galliéni	307	892 000	880 318	1 772 318	1 870 000
PARIS 14	34, Av Reille	324	1 920 000	1 309 952	3 229 952	3 600 000
HOUILLES	59, Av de la République	198	435 000	488 762	923 762	990 000
LA COURNEUVE	13, Rue des Francs Tireurs	558	893 184	1 591 412	2 484 596	2 440 000
MONTESSEON	24, Av Paul Doumer	62	140 000	150 000	290 000	280 000
CARRIERES /SEINE	48, Route du Chatou	81	210 000	210 000	420 000	440 000
TOTAL		2 044	5 540 184	6 624 562	12 164 746	12 420 000

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).

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

En €	Total 2016	Par part
Valeur de réalisation	12 754 173	843,03
Valeur de reconstitution	15 493 422	1 024,09
Valeur comptable	12 498 918	826,16

Valeurs ISF

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

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

La société de gestion rappelle que la valeur de réalisation de la part, soit 843,03 €, 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	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Nombre de parts	15 129	-	15 129	-
REVENUS ⁽¹⁾				
Recettes locatives brutes	-	-	3,98	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,62	1%	-	-
Produits divers	47,85	99%	17,13	81%
TOTAL REVENUS	48,87	100%	21,12	81%
CHARGES ⁽¹⁾				
Charges immobilières	-	-	3,95	-
Autres frais de gestion	54,68	113%	24,21	115%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES	54,68	113%	28,16	115%
Amortissements nets	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
SOUS-TOTAL AUTRES CHARGES	-	-	-	-
TOTAL CHARGES	54,68	113%	28,16	115%
RESULTAT COURANT	-6,23	-	-7,05	-
Variation report à nouveau	-8,77	-	-6,23	-

(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	RENTABILITÉ BRUTE ⁽²⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽³⁾	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2013	1 000	785	0,00%	0,00%	-	-
2014	1 000	846	0,00%	0,00%	-	-
2015	1 000	887	0,00%	0,00%	-	-
2016	1 000	843	0,40%	0,47%	-	-

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

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.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2016 par la société PROMOGERE s'élèvent à 6 000 € TTC.

Le montant cumulé des honoraires réglés à ACTIGERE, en 2016 et durant les exercices antérieurs, au titre des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage s'élève à 337 709 €.

IMMEUBLES	VILLES	ACTIGERE	CONTRAT AMO	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
5/7 Rue docteur Foucault	NANTERRE	PARIS	145 887	145 887	-	100%
3, Rue du Général Galliéni	VIROFLAY	PARIS	77 688	75 746	1 942	97%
13, Rue des Francs Tireurs	LA COURNEUVE	PARIS	101 267	50 630	50 637	50%
59 Av de la République	HOUILLES	PARIS	36 404	35 494	910	97%
34, Av Reille	PARIS	PARIS	30 720	29 952	768	97%
TOTAL			391 966	337 709	54 257	86%

MODIFICATION DE L'ARTICLE 19 DES STATUTS ET ADOPTION D'UN RÈGLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La Société de gestion souhaite définir plus précisément les missions du Conseil de Surveillance, sa composition, son fonctionnement et la nomination de ses membres. A ces fins, un projet de modification de l'article 19 des statuts de la SCPI sera soumis à l'approbation des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Ce projet prévoit également, conformément aux recommandations de l'ASPIM, l'adoption d'un règlement précisant notamment les modalités d'application des dispositions statutaires ainsi que les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance.

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	9 566 411	9 866 261	-	-
Immobilisations en cours	2 484 596	2 440 000	11 724 546	12 274 296
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	12 051 007	12 306 261	11 724 546	12 274 296
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	1 262	1 262	-	-
Autres créances	57 964	57 964	155 755	155 755
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	538 145	538 145
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	454 570	454 570	580 379	580 379
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-195	-195	-	-
Dettes d'exploitation	-46 646	-46 646	-393 310	-393 310
Dettes diverses	-20 044	-20 044	-	-
TOTAL II	446 911	446 911	880 969	880 969
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	1 238	1 238	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-238	-238	259 130	259 130
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	1 000	1 000	259 130	259 130
Capitaux propres comptables	12 498 918	-	12 864 645	-
Valeurs estimées du patrimoine	-	12 754 173	-	13 414 395

Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit par les Associés fondateurs	765 000	-	-	765 000
Capital souscrits par les Associés (hors fondateurs)	12 094 650	-	-	12 094 650
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission (Associés fondateurs)	45 000	-	-	45 000
Primes d'émission (hors Associés fondateurs)	2 134 350	-	-	2 134 350
Amortissement des charges à répartir	- 1 933 595	-	-259 130	- 2 192 725
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau retraité des acomptes sur dividendes	-146 439	-94 321	-	-240 760
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-94 321	94 321	-106 597	-106 597
Acompte sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL*	12 864 645	-	-365 727	12 498 918

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

Compte résultat - Produits

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES	-	60 284	-	-
Produits de l'activité immobilière	-	-	-	-
Loyers	57 507	-	-	-
Charges facturées	2 777	-	-	-
Produits annexes	-	-	-	-
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	-	259 130	-	723 970
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	259 130	-	723 970	-
Autres produits	-	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS	-	45	-	9 398
Produits financiers	45	-	9 398	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	-	319 460	-	733 368
Solde débiteur = perte	106 597	106 597	94 321	94 321
TOTAL GÉNÉRAL	426 056	426 056	827 689	827 689

Compte résultat - Charges

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
CHARGES IMMOBILIÈRES	-	59 822	-	-
Charges ayant leur contrepartie en produits	11 869	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges immobilières	47 953	-	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-	366 234	-	827 239
Diverses charges d'exploitation	95 686	-	698 269	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	259 130	-	126 970	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges	11 418	-	2 000	-
CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
Charges financières	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	450
Charges exceptionnelles	-	-	450	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	-	426 056	-	827 689
Solde créditeur = bénéfice	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	426 056	426 056	827 689	827 689

ANNEXES COMPTABLES

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

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

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

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

2. Dérogations

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

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Il n'a pas été constitué des provisions pour gros entretien en 2016, compte tenu de la réhabilitation en cours des immeubles.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

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

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1^{er} Janvier 2000, la deuxième colonne dite «valeurs estimées» de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 4 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2016 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 2016 pour l'ensemble des immeubles locatifs: 12 420 000 € HD.

9. Autres informations

NEANT.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	9 566 411	9 866 262	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	9 566 411	9 866 262	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	2 484 596	2 440 000	11 724 546	12 274 296
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	2 484 596	2 440 000	11 724 546	12 274 296
TOTAL GÉNÉRAL	12 051 007	12 306 262	11 724 546	12 274 296

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL 31/12/2016
Années	N° Ordre	Adresse	Valeur d'achat 1	Acquisitions 2016 2	Total au 31/12/16 3 = 1+2	Travaux au 31/12/15 4	Dépenses 2016 5	Total Travaux au 31/12/16 6 = 4+5	
I. Immeubles restaurés									
2013	1	5/7 rue docteur Foucault Nanterre	1 050 000	-	1 050 000	1778 415	101 964	1880 379	2 930 379
2014	2	Viroflay	892 000	-	892 000	880 318	-	880 318	1 772 318
2015	3	Houilles	435 000	-	435 000	488 762	-	488 762	923 762
2015	5	Paris 14 ^{ème}	1 920 000	-	1 920 000	1 280 000	29 952	1 309 952	3 229 952
2015	6	Carrières sur Seine	210 000	-	210 000	210 000	-	210 000	420 000
2015	7	Montesson	140 000	-	140 000	150 000	-	150 000	290 000
TOTAL I			4 647 000	-	4 647 000	4 787 495	131 916	4 919 411	9 566 411
II. Immeubles en cours de construction									
2015	4	La Courneuve	893 184	-	893 184	1 396 867	194 545	1 591 412	2 484 596
TOTAL II			893 184	-	893 184	1 396 867	194 545	1 591 412	2 484 596
III. Versements sur compromis d'achat									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL III			-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I+II+III)			5 540 184	-	5 540 184	6 184 362	326 461	6 510 823	12 051 007

État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 01/01/16	0
Dotation 2016	NÉANT
Reprises 2016	NÉANT
Montant au 31/12/2016	0
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 01/01/16	127 470
Dotation 2016	259 130
Reprises 2016	0
Montant au 31/12/2016	386 600

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 01/01/2016	DURANT L'ANNÉE 2016	TOTAL AU 31/12/16
Fonds collectés	15 039 000	-	15 039 000
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- commission de souscription	-1 804 680	-	-1 804 680
- achat d'immeubles	- 11 724 546	- 326 461	- 12 051 007
- frais d'acquisition (non récup.)	- 236 980	- 149 382	-386 362
- divers (RAN)	- 146 439	- 94 321	- 240 760
- sommes restant à investir	1 126 355	- 570 164	556 191

Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2016	2015	RESSOURCES	2016	2015
Perte de l'exercice ⁽¹⁾	106 597	94 321	Bénéfice de l'exercice	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices ⁽²⁾	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	-
Charges prélevées sur primes d'émission	259 130	723 970	AUGMENTATION DE :		
Immobilisations en cours	326 461	7 287 079	Capital (prime d'émission comprise)	-	4 975 000
Dividendes	-	-	Plus values	-	-
			Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	-	-
TOTAL EMPLOIS	692 187	8 105 370	TOTAL RESSOURCES	-	4 975 000
Augmentation du fond de roulement	-	-	Diminution du fond de roulement	692 187	3 130 370
TOTAL GÉNÉRAL	692 187	8 105 370	TOTAL GÉNÉRAL	692 187	8 105 370

(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)

	2016	2015
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	-354 658	285 480
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	326 425	156 484
Valeurs disponibles au début de l'exercice	1 118 524	4 690 858
DISPONIBLE À LA FIN DE L'EXERCICE	454 570	1 118 524
Augmentation ou diminution du fond de roulement	-692 187	-3 130 370

Bilan actif

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015
	Brut	Amortissement & provisions	Net
ACTIF IMMOBILISE			
Frais de constitution	1 445	-1 445	-
IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES	9 566 411		9 566 411
Immeubles en cours de rehabilitation	2 484 596	-	2 484 596
Travaux en cours	-	-	-
Compromis	-	-	-
TOTAL I	12 052 452	-1 445	12 051 007
ACTIF CIRCULANT			
Créances d'exploitation	-	-	59 226
Locataires	1 262	-	1 262
Débiteurs divers	57 964	-	57 964
Disponibilités	-	-	454 570
Banque	454 570	-	454 570
Valeurs mobilières de placement	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-
TOTAL II	513 796	-	513 796
Comptes de régularisation	-238	-	-238
Charges constatées d'avance	1 238	-	1 238
TOTAL III	1 000	-	1 000
TOTAL GÉNÉRAL	12 567 248	-1 445	12 565 803

Bilan passif

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015
	Brut	Net	Net
CAPITAUX PROPRES			
Capital	-	12 859 650	12 859 650
Capital souscrit	12 859 650	-	-
Primes d'émission	-	-13 375	245 755
Prime d'émission	2 179 350	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-2 192 725	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	-	-	-
Report à nouveau retraité	-240 760	-240 760	-146 439
Résultat de l'exercice	-	-106 597	-94 321
Résultat de l'exercice	-106 597	-	-
Résultat distribué	-	-	-
TOTAL I	12 498 918	12 498 918	12 864 645
DETTES			
Dettes financières	-	-	-
Dettes d'exploitation	-	66 885	393 310
Fournisseurs	26 364	-	-
Dettes fiscales	6 453	-	-
Autres dettes	34 068	-	-
TOTAL II	66 885	66 885	393 310
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance	-	-	-
TOTAL III	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	12 565 803	12 565 803	13 257 955

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux 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 2016, 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 vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant nommé par votre Assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (règlement CRC n°99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance des valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine avec les valeurs déterminées par l'expert immobilier.

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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 7 mars 2017

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLEE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes du texte précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

1. CONVENTIONS INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

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

2. CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS

2.1 CONVENTIONS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE

2.1.1 AVEC LA SOCIÉTÉ INTERGESTION

Prestations de suivi de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine

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

Au titre de l'exercice 2016, la rémunération facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 56.400 € 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 12 % TTI des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2016, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION est négative de 1.994 €.

2.1.2 AVEC LA SOCIÉTÉ PROMOGERE

Prestations comptables

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

Au titre de l'exercice 2016, les honoraires facturés par la société PROMOGERE s'élèvent à 6.000 € TTC.

2.1.3 AVEC LA SOCIÉTÉ ACTIGERE

Prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage

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

Au titre de l'exercice 2016, les honoraires réglés à la société ACTIGERE s'élèvent à 141.324 €, soit 337.709 € depuis l'origine.

2.2 CONVENTIONS SANS EXÉCUTION AU COURS DE L'EXERCICE

2.2.1 AVEC LA SOCIÉTÉ INTERGESTION

Prestations d'administration et de gestion du patrimoine

Pour l'administration et la gestion du patrimoine, la société de gestion perçoit une commission de gestion fixée à 12% TTI des produits locatifs encaissés.

Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2016.

Commission de cession de parts

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

- Si la cession intervient par l'intermédiaire de la société de gestion : une commission de cession de :
 - 4,8 % TTI calculée sur le prix d'exécution jusqu'à la 5ème année de détention;
 - 2,4 % TTI de la 5ème année jusqu'à la 10ème année ;
 - 1,2% TTI au-delà de la 10ème année
- Si la cession intervient sans intervention de la société de gestion : une commission forfaitaire de 600 € TTI.

Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2016.

Fait à Paris, le 7 mars 2017

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 29 JUIN 2017

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les observations formulées par la Société de gestion sur le rapport du Conseil de surveillance ont été introduites directement dans le texte afin d'en faciliter la lecture et la compréhension. Ces dernières apparaissent clairement dans des encarts disposés en retrait.

Mesdames, Messieurs,

En raison d'un désaccord profond entre votre conseil de surveillance et Inter Gestion portant notamment sur plusieurs sur-commissionnements imposés à la SCPI, nous insistons pour que vous participiez par un vote à l'assemblée générale.

Nous attirons votre attention sur le fait que les points les plus importants de ce rapport se trouvent à la fin, et sont soulignés. Les pouvoirs que vous donneriez au président de l'assemblée générale approuveront toutes les résolutions proposées par Inter Gestion, et voteront contre celle proposée par votre conseil de surveillance.

Nous vous demandons donc, si vous ne pouvez participer à l'assemblée générale :

- de voter par correspondance, en suivant les conseils de votre Conseil de surveillance,
- ou, de préférence, de donner pouvoir «à Monsieur Hubert Martinier, à défaut au président du conseil de surveillance, ou toute personne qu'il se substituera».

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

Le conseil de surveillance n'est pas un organe de représentation des associés. S'il doit émettre un avis sur les projets de résolution proposés par la Société de gestion, il ne lui appartient pas en revanche de donner des consignes de votes, ni de solliciter des pouvoirs.

La Société de gestion recommande aux associés de voter par correspondance plutôt que de donner pouvoir aux membres du Conseil de surveillance qui sont directement concernés par les résolutions à caractère extraordinaire.

Votre conseil s'est réuni à quatre reprises les 8/03/2016, 30/06/2016, 8/11/2016 et 7/03/2017 afin d'assister et de surveiller l'évolution de l'activité de la SCPI, notamment la situation locative et les investissements réalisés, conformément au mandat que vous lui avez conféré.

Le Patrimoine de notre Société

Au 31/12/2016, le patrimoine de notre SCPI est entièrement constitué, comptabilisant au total 7 actifs immobiliers en Ile de France, ce qui représente 40 logements. L'ensemble de ces acquisitions et des budgets de travaux alloués à chacune des opérations, détermine le prix de revient prévisionnel qui s'élève à la clôture de l'exercice à 12 164 746 €. Au 31 décembre 2016, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées s'est élevée à 12 420 K€. La

rénovation est terminée pour 6 des 7 immeubles détenus ; elle reste en cours pour l'immeuble de La Courneuve, qui devrait être terminée avant la fin de l'année 2017.

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

Les valeurs représentatives de la SCPI

La valeur de réalisation de la SCPI s'établit à 12 754 K€ contre 13 414 K€ à la fin de l'année 2015, soit une baisse de 660 K€ soit 4,9 %. Ramenée à une part, elle ressort à 843,03 €. Outre la perte de l'exercice (-107 K€), l'écart provient pour l'essentiel de ce que l'augmentation de la valeur comptable des biens immobiliers (-326 K€) provenant de travaux réalisés supérieurs à leur budget n'a pas trouvé sa contrepartie dans la progression de la valorisation de ces biens (+32 K€). Ces dérapages budgétaires concernent principalement celui de Nanterre et de La Courneuve.

Cette évolution est décevante dans le contexte actuel de l'immobilier d'habitation en région parisienne.

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

Contrairement à l'affirmation du Conseil de surveillance, le budget des travaux de réhabilitation de l'immeuble de Nanterre n'a pas augmenté depuis l'origine de ce projet.

Le budget de l'opération de la Courneuve a en revanche été revu à la hausse. Toutefois, l'écart entre le prix de revient prévisionnel de l'immeuble et l'estimation de sa valeur par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France n'excède pas 1,8%.

Les informations communiquées par Inter Gestion font ressortir que les honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage payés à une société de son groupe ressortent à ce jour à 391 966 €, ce qui représente 3,25 % de la valeur bilancielle de nos immeubles.

Les Résultats 2016

Le résultat de l'année 2016 est une perte de 106 597 €.

La faiblesse des produits est liée à ce que les mises en location ne sont intervenues qu'en fin d'année, du fait de la durée des travaux de réhabilitation.

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

L'exécution des travaux de réhabilitation du patrimoine est conforme au calendrier prévisionnel inclus dans la note d'information de la SCPI. Cette note comporte la mention suivante (page 3) :

« Pendant une période d'une durée estimée à trois ans à compter de la clôture de l'augmentation de capital (30 septembre 2015) GRAND PARIS PIERRE procèdera à la recherche, à l'acquisition

et à la rénovation des immeubles. Au cours de cette période la société ne percevra pas de loyers et ne pourra donc procéder à la distribution de dividendes. En revanche les associés pourront déduire la quote-part des résultats déficitaires correspondant à leurs droits sociaux de leur revenus fonciers ou, disposant de revenus fonciers insuffisants, pourront déduire leur quote-part de résultat déficitaire ou la fraction non imputée de cette quote-part de leur revenu global dans la limite de 10 700 €. »

Nous tenons à attirer votre attention sur les points suivants :

- Notre société a supporté 19 815 € de frais de gestion locative, au titre d'un contrat passé avec la société Amonitia ; votre conseil avait contesté dès l'an dernier que la charge de sous-traitance de la gestion locative courante soit imputée à la SCPI ; Inter Gestion avait publié notre rapport en l'expurgeant de certaines parties, mais avant néanmoins renégocié ce contrat, pour faire baisser les commissions de 5,5 % à 4,4 % ; une résolution qui vous est proposée en AGE et commentée ci-dessous vise à régler ce sujet.

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

Aux termes de l'article 18 des statuts de la SCPI GRAND PARIS PIERRE, la société de gestion prend à sa charge « les frais exposés (...) pour la gestion des biens sociaux ». A ce titre, elle perçoit une commission de 3%HT soit 3,60% TTC des produits locatifs HT encaissés.

Sa prestation inclut :

- le choix de l'administrateur de biens et la définition de son mandat,
- les instructions à donner concernant l'administration des biens : instructions relatives aux travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, instructions relatives aux prix de location ou de relocation, instructions relatives à l'engagement et au suivi des actions contentieuses,
- le contrôle des prestations fournies par l'administrateur de biens : contrôle de la conformité des quittancements aux stipulations des contrats de location, contrôle de la conformité des encaissements et des versements effectués par l'administrateur de biens à la SCPI, contrôle des conditions d'exécution des missions de l'administrateur de biens, avis, recommandations, relances,
- le suivi de la gestion du portefeuille immobilier de la SCPI : réception, analyse et traitement des comptes-rendus de gestion trimestriels, calcul et suivi des indicateurs de performance du patrimoine locatif, détection et traitement des anomalies, information des gérants immobiliers.

Conformément à l'article 18 précité, la SCPI supporte « les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles ».

Selon l'acception communément admise, le gérant d'immeubles accomplit pour le compte du propriétaire des actes de gestion locative à titre habituel : recherche et sélection des locataires, rédaction et signature des baux, états des lieux, perception des loyers et des charges locatives, entretien courant, réparations, surveillance des menus travaux, règlement des litiges.

Telles sont les fonctions dévolues à la société AMMONITIA qui, conformément au mandat qui lui a été confié, assure la gestion locative des immeubles composant le patrimoine de la SCPI et perçoit à ce titre une commission de 4,40% HT soit 5,28% TTC.

Il est donc indiscutable que la rémunération de l'administrateur de biens est prise en charge par la SCPI.

- Notre société a supporté 6 000 € facturés par la société Promo Gère, filiale d'Inter Gestion ; votre conseil conteste cette pratique, estimant que les frais de comptabilité doivent être couverts par les honoraires de gestion ; une résolution vous est également proposée pour régler ce sujet.

Les conventions réglementées

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

S'agissant des honoraires de comptabilité, il considère que, comme dans toutes les SCPI dont il a connaissance, les frais de comptabilité sont pris en compte par la société de gestion au titre des frais de gestion qui, dans nos statuts, englobent les frais de comptabilité ; il note que ceux-ci prévoient que les frais d'expertise comptable restent à charge de la SCPI, et que c'est à ce titre que Inter Gestion justifie des honoraires payés à Promo Gere, société de son groupe. Lors du conseil d'arrêté des comptes, nous avons appris que cette société n'est pas une société d'expertise comptable, mais qu'il s'agit d'une société de marchand de biens.

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

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

Il est clairement indiqué en page 10 de la note d'information que « la SCPI (...) règle directement : (...) les honoraires des commissaires aux comptes et de révision comptable ».

Les frais de comptabilité pris en charge par la Société de gestion couvrent uniquement l'analyse et la saisie des données, la tenue des livres comptables, le classement et la conservation des pièces justificatives.

La Société de gestion a décidé il y a plus de 10 ans, par souci d'efficacité et d'économie pour les fonds gérés, de confier la révision comptable à la société PROMO GERE, holding du groupe, qui dispose en interne des ressources humaines nécessaires à la vérification et l'apurement du solde des comptes de bilan préalablement à la clôture de l'exercice. Cette organisation, étendue à l'ensemble des fonds dont INTERGESTION assure la gestion, s'est avérée positive. Il n'est pas souhaitable de revenir à la situation antérieure dans laquelle la révision des comptes était confiée à un cabinet d'expertise comptable externe, solution coûteuse pour les fonds et source de difficultés de gestion.

Résolutions présentées en Assemblée Générale Ordinaire

Nous vous proposons de voter favorablement aux résolutions proposées par la société de gestion, à l'exception des résolutions portant les numéros suivants :

- 1 : refus d'approbation des comptes du fait des frais de comptabilité et de délégation de gestion des locataires
- 3 : refus du quitus à la société de gestion pour la même raison

- 4 : refus d'approbation des conventions passées avec des sociétés liées à Inter Gestion
- 5 : le refus des comptes entraîne le refus de l'affectation du résultat
- 6 : refus de l'approbation des valeurs représentatives pour la même raison

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

La non approbation des comptes sociaux et le refus d'affectation du résultat déficitaire de l'exercice 2016 feront obstacle à la distribution de futurs dividendes.

Résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire

Deux séries de résolution vous sont proposées, l'une par la société de gestion, l'autre par un groupe d'associés, dont des membres de votre conseil de surveillance.

La société de gestion vous propose de modifier, dans les statuts, la définition du rôle du conseil de surveillance ; elle propose également le vote par l'assemblée d'un règlement du conseil de surveillance.

Aucune explication n'est donnée par Inter Gestion dans son propre rapport sur les modifications apportées. Il s'agit en fait pour elle de contrôler le conseil de surveillance, et de l'empêcher de s'adresser à vous autrement que par son seul rapport annuel.

La seule motivation exposée par Inter Gestion pour justifier l'intégration aux statuts d'un règlement du conseil est de se conformer à une recommandation de son organisation professionnelle, l'ASPIM. Ceci est inexact. Le code de déontologie des SCPI, qui date de 2011 et est disponible sur le site de l'ASPIM (<http://www.aspim.fr/assets/aspim/files/docReglementaire/code-deontologie-sdpi.pdf> pages 40 et 41) prévoit un règlement intérieur du conseil de surveillance, « soumis à l'approbation du Conseil de surveillance en exercice et communiqué aux associés pour information au cours de l'assemblée générale ordinaire suivante ». Il ne s'agit donc en aucune mesure d'une modification statutaire ; votre conseil, qui est naturellement disposé à l'adoption d'un règlement intérieur que la société de gestion a tardé à lui proposer, a par contre formellement refusé certaines dispositions du projet sur lequel il vous est demandé de voter, et qui n'a donc pas reçu son approbation. Votre conseil est en particulier opposé à une restriction de sa liberté d'expression vis-à-vis de vous, ses coassociés. La société de gestion n'a pas voulu intégrer à son projet de résolution les modifications des points que votre conseil désapprouve.

Le souhait d'Inter Gestion va bien au-delà de la recommandation de l'ASPIM. Le vote en assemblée générale fige ce document, qui ne pourra plus être modifié par le prochain « Conseil de surveillance en exercice » sans une nouvelle assemblée générale.

Nous vous demandons donc de voter contre les résolutions numéro 9 et 10 proposées par la société de gestion. Un règlement intérieur sera néanmoins mis en place, le texte proposé par la société de gestion ayant déjà fait l'objet de discussion au sein du conseil.

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

Les résolutions à caractère extraordinaire proposées par la Société de gestion, ont pour but de mieux définir et organiser le fonctionnement des conseils de surveillance et de corriger certaines dérives. Ces projets ont été élaborés conformément aux dispositions des articles L 214-99, L 214-106, L 214-109 du Code Monétaire et Financier et 422-199 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui établissent une liste limitative des missions du Conseil de surveillance.

Ces résolutions n'ont ni pour objectif ni pour effet de restreindre la liberté d'action et d'expression du Conseil de surveillance ou de le contrôler. En effet, comme vous pourrez le constater à la lecture de ces projets, il s'agit d'un simple rappel des textes permettant de préciser sa mission, son fonctionnement, et son moyen d'expression : à savoir son rapport annuel.

S'agissant de la forme, il est apparu nécessaire pour la société de gestion, dans le prolongement de la modification de l'article 19 des statuts, de donner à ce règlement une force contraignante et à cette fin de le présenter à l'approbation des associés.

Votre conseil vous propose en revanche de modifier les statuts pour préciser les frais supportés par la SCPI ou par la commission de gestion, et pour modifier le niveau de frais que la société de gestion vous avait majoré l'an dernier en AGE. Cette résolution vise à :

- Laisser à la charge de la société de gestion les frais de sous-traitance de sa mission de gestion locative courante,
- Laisser à la charge de la société de gestion l'ensemble des frais de comptabilité de la SCPI,
- Revenir au niveau de frais de gestion HT qui prévalait avant la majoration votée l'an dernier sans que votre conseil n'ait pu donner son avis,
- Ramener, à compter du 1^{er} janvier 2018, à 0 € (zéro euro) le montant de la rémunération forfaitaire prévue pour couvrir les frais de coordination des projets de réhabilitation, puisque ceux-ci seront terminés fin 2017
- Mettre fin dès 2018 à la rémunération forfaitaire prévue pour couvrir les frais de coordination des projets de réhabilitation, puisque ceux-ci seront terminés fin 2017.

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

Comme indiqué dans les statuts auxquels ont souscrit l'ensemble des associés, la prestation de gérance d'immeuble est prise en charge par la SCPI.

Comme indiqué dans la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, la prestation de révision comptable est prise en charge par la SCPI.

Contrairement à l'affirmation du Conseil de surveillance, la modification de la fiscalité applicable aux honoraires de gestion, approuvée très largement par l'assemblée générale en 2016, n'a pas eu pour effet de majorer les frais de gestion supportés par la SCPI. Le Président du Conseil de surveillance a été invité en mai 2016 par courrier recommandé à formuler un avis sur le projet de résolution relatif aux honoraires de gestion.

La rémunération de la coordination des projets de réhabilitation du patrimoine est prévue par les statuts de la SCPI. Son montant global revêt un caractère forfaitaire et son paiement, étalé sur cinq ans, arrive à son terme en fin d'année 2017.

Nous vous demandons évidemment d'approuver la résolution proposée par le conseil de surveillance, et pour cela **de ne pas renvoyer votre pouvoir «au président de l'assemblée», qui n'est autre que à la société de gestion.**

Nous renouvelons donc notre demande, si vous ne pouvez participer à l'assemblée générale :

- de voter par correspondance, en suivant les conseils de votre Conseil de surveillance,
- ou, de préférence, de donner pouvoir «à Monsieur Hubert Martinier, à défaut au président du conseil de surveillance, ou toute personne qu'il se substituera».

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

Il est à nouveau rappelé que le conseil de surveillance n'est pas un organe de représentation des associés. S'il doit émettre un avis sur les projets de résolution proposés par la Société de gestion, il ne lui appartient pas en revanche de donner des consignes de votes, ni de solliciter des pouvoirs.

La Société de gestion recommande aux associés de voter par correspondance plutôt que de donner pouvoir aux membres du Conseil de surveillance qui sont directement concernés par les résolutions à caractère extraordinaire.

Par ailleurs, s'agissant de la résolution proposée par le Conseil de surveillance, celle-ci n'a pu être intégrée au texte des résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 29 juin 2017 faute de remplir les conditions prévues à l'article R214-138 du Code Monétaire et Financier.

Le présent rapport du Conseil de surveillance de la SCPI Grand Paris Pierre Capitalisation a été rédigé et approuvé par ses membres le 13 avril 2017. Il a été adressé à la société de gestion le 14 avril 2017 par lettre recommandée avec avis de réception en vue de son impression puis de sa diffusion aux associés de la SCPI. Le même jour, une copie de ce rapport a été envoyée pour information à Monsieur le secrétaire général de l'Autorité des Marchés Financiers et à Monsieur le commissaire aux comptes. L'attention de la société de gestion a été attirée sur la présentation de ce rapport voulue par le conseil qui a demandé que soient utilisées les mêmes polices de caractères, et les mêmes corps que celles et ceux utilisés dans le rapport de la société de gestion. Ce formalisme a pour cause que le rapport du conseil qui avait été publié par la société de gestion au titre de l'année 2015 avait été modifié dans son contenu par Inter Gestion.

Fait à Chambéry, le 13 avril 2017

Le Président
du Conseil de Surveillance,
Hubert MARTINIER

hubert.martinier@wanadoo.fr
15 boulevard de la Colonne
73000 CHAMBERY
Tél. : 06.30.93.58.07

Autres membres du Conseil de Surveillance qui peuvent être contactés :

Florent AMO : isaflo.amo@wanadoo.fr

Serge BLANC (SCI AAAZ) : serge.blancbert@laposte.net

Jacques CLOCHARD : j.clochard@altema.fr

Joseph LEHMANN : joseph.lehmann@sfr.fr

Xavier MASSON-REGNAULT : x.massonregnault@gmail.com

Georges PUPIER : georges.pupier@icloud.com

Henri TIESSEN (SCI le l'ASNEE) : henritiessen@gmail.com

Patrick WASSE : wassepat@yahoo.fr

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

La Société de gestion, INTER GESTION, est à votre disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

Coordonnées :

2, rue de la Paix - 75002 PARIS

TEL : 01 43 12 52 52

MAIL : inter-gestion@inter-gestion.com

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 29 JUIN 2017

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Texte des résolutions agréées par la Société de gestion

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance et entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, du bilan, du compte de résultat et des annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale prend acte que le montant du capital social de la société civile de placement immobilier à capital fixe, au 31 décembre 2016, s'élève à 12 859 650 € hors prime d'émission.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

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 106 597 € est affecté au poste de report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant déficitaire de 347 357 €.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2016 à :

- Valeur de réalisation : 12 754 173 €, soit 843,03 € pour une part ;
- Valeur de reconstitution : 15 493 422 €, soit 1 024,09 € pour une part ;
- Valeur comptable : 12 498 918 €, soit 826,16 € pour une part.

Septième résolution

Sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale du 30 juin 2016 ayant décidé de fixer la rémunération du Conseil de Surveillance pour la durée de leur mandat à 3600€, l'Assemblée Générale prend acte que le montant global des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre

2017 s'élèvera à 3600 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du Conseil. Sous réserve de l'approbation des neuvième et dixième résolutions ci-dessous, le remboursement des frais des membres du Conseil de surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le Règlement du Conseil de surveillance.

Huitième Résolution :

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Neuvième Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 19 des statuts relatif au Conseil de surveillance, lequel sera désormais rédigé comme suit :

« Article 19 - Conseil de surveillance :

19.1 : Missions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce à tout moment un pouvoir de vérification et de contrôle de la régularité de la gestion de la société. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

Il émet un rapport sur les conventions réglementées.

Le Conseil de surveillance ne peut communiquer directement avec les associés. Il ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il ne dispose d'aucun pouvoir d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la société de gestion.

Le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte gestion ; en cas de défaillance de la société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

19.2 : Nomination du Conseil de surveillance

Les Conseils de surveillance formés à compter du 1^{er} janvier 2017 sont composés de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans. Ils sont rééligibles.

Leur mandat expire à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner les membres du Conseil de surveillance la société de gestion procède à un appel de candidatures auprès de l'ensemble des associés.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu est celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat sera désigné par tirage au sort.

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le Conseil de surveillance devra se compléter au chiffre de sept (7).

Le ou les membres ainsi nommés par cooptation ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale. Ils ont voix délibérative au Conseil de surveillance.

Les nominations effectuées à titre provisoire par le Conseil de surveillance sont soumises à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale. Le mandat des membres dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale expire au terme du mandat de l'ensemble des membres du conseil demeurés en fonction.

Lorsque le Conseil de surveillance en fonction au 1^{er} janvier 2017 est formé de plus de sept (7) membres, le mandat de ces derniers se poursuit jusqu'à son terme et la limitation à sept (7) des membres du Conseil s'appliquera pour la première fois lors de son renouvellement. Toutefois, en cas de démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, ces derniers ne seront pas remplacés sauf si la vacance a pour effet de rendre le nombre des membres du Conseil inférieur à sept (7).

19.3 : Délibérations du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance nomme un Président qu'il choisit parmi ses membres pour la durée qu'il détermine dans la limite de celle de son mandat.

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par an à l'initiative soit de son Président ou de la majorité de ses membres soit de la société de gestion. Les réunions convoquées par la société de gestion ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président au cours de la séance.

Le secrétariat de la séance est assuré par la société de gestion ou, en son absence, par un membre désigné par le Conseil.

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du Conseil par tous les membres présents ou représentés.

Les membres empêchés peuvent donner mandat pour les représenter à tout autre membre du Conseil. Un membre du Conseil ne peut détenir plus de deux (2) mandats de représentation.

Le Conseil ne peut valablement délibérer que si le nombre des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre total des membres du Conseil.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, celle du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et le secrétaire. Les procès-verbaux de séance mentionnent les noms des membres présents, des membres représentés et des membres absents. Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège de la société.

Les copies ou extraits à produire sont valablement certifiés soit par le Président ou par deux membres du Conseil soit par la société de gestion.

19.4 : Rémunération et défraiement des membres du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance peut bénéficier d'une rémunération forfaitaire en contrepartie de l'exercice de sa mission.

Cette rémunération est décidée et son montant fixé annuellement par l'assemblée générale des associés sur proposition de la société de gestion.

La somme allouée est répartie par la société de gestion entre les membres du Conseil au prorata de leur participation physique effective aux réunions.

Les membres du Conseil de surveillance ont droit, selon les modalités et dans les limites approuvées par l'assemblée générale des associés, au remboursement des frais de déplacement exposés en vue des réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

Le remboursement des frais de déplacement est effectué sur présentation des pièces justificatives originales de la dépense et sous réserve de leur caractère probant.

19.5 : Règlement du Conseil de surveillance

Un règlement approuvé par l'assemblée générale des associés précise les conditions de la désignation et de la révocation des membres du Conseil, les modalités selon lesquelles ils se réunissent, les obligations attachées à l'exercice de leur fonction, la répartition entre eux des jetons de présence et les modalités de remboursement de leurs frais de déplacement.

Dixième Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de Règlement du Conseil de surveillance, et des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide d'adopter ledit règlement tel qu'il lui a été présenté dans toutes ses dispositions avec effet immédiat. Une copie dudit règlement sera annexée aux présentes.

Onzième Résolution :

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

ANNEXE AU TEXTE DES RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION : RÈGLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le règlement définit les modalités d'application des dispositions relatives à la composition, aux missions et au fonctionnement du Conseil de surveillance prévues à l'article 19 des statuts. Il précise les droits et obligations de ses membres. Le cas échéant, il se substitue à tout règlement antérieurement en vigueur.

Article 1: Désignation des membres du Conseil de surveillance

Tout associé peut présenter sa candidature en vue de sa désignation en qualité de membre du Conseil de surveillance.

Toutefois en cas de démembrement, seul le nu-propriétaire pourra présenter sa candidature.

La société de gestion informe les associés du prochain renouvellement des membres du Conseil et procède à l'appel des candidatures auprès de l'ensemble des associés. Elle fixe un délai impératif pour la réception des dossiers complets de candidature.

La présentation des candidatures est subordonnée aux conditions suivantes, le non-respect d'une seule d'entre elles entraînant le rejet de la candidature :

- avoir la qualité d'associé de la société à la date de l'appel à candidature effectué par la société de gestion,
- être âgé de moins de soixante-quinze (75) ans au jour de la réception du dossier de candidature par la société de gestion, cette limite d'âge s'applique également au représentant de toute personne morale associée,
- ne pas avoir à titre personnel ou en qualité de représentant d'une personne morale associée la qualité de membre de conseil de surveillance de plus de six (6) sociétés civiles de placement immobilier ou toute autre Fonds d'investissement alternatif (FIA), dont plus de trois (3) au sein d'une société ou d'un fonds géré par INTERGESTION,
- ne pas être membre, salarié ou mandataire d'une personne morale ayant ou ayant eu un ou plusieurs conflits d'intérêt avec la SCPI ou la société de gestion,

- ne pas avoir une activité directement ou indirectement concurrente de celle de la société de gestion ou de la SCPI que ce soit à titre personnel ou en tant que membre, salarié ou mandataire d'une société,
- ne pas être en relation d'affaires avec la société de gestion ou la SCPI que ce soit à titre personnel ou en tant que membre, salarié ou mandataire d'une société,
- attester n'avoir été l'objet d'aucune condamnation pénale ni sanction civile ou administrative interdisant l'exercice d'un mandat social,
- adresser à la société de gestion dans le délai fixé par cette dernière un dossier complet de candidature comportant :
 - un formulaire de candidature mentionnant le délai de réception des candidatures, la mise à disposition d'un exemplaire du règlement intérieur sur simple demande adressée à la société de gestion, les nom et prénom(s), date de naissance, adresse de résidence, coordonnées téléphoniques et électroniques de l'intéressé, la profession ou l'activité exercée au moment de la candidature, le nombre de parts souscrites dans des fonds gérés par Inter Gestion,
 - une attestation de non condamnation
 - le nombre des SCPI et FIA dans lesquels l'intéressé détient un mandat de membre du conseil de surveillance,
 - la déclaration de toute situation potentiellement incompatible mentionnée ci-dessus.

Toute candidature accompagnée d'un dossier non conforme ou incomplet à la date d'expiration du délai de candidature fera l'objet d'une décision de rejet sans possibilité de recours ou de régularisation ultérieure et ce même si l'associé est déjà membre du Conseil de surveillance d'une SCPI gérée par la société de gestion.

La société de gestion accuse réception des candidatures et horodate chaque dossier. La mention de la date et de l'heure de réception du dossier permet de déterminer l'ordre de présentation des candidatures.

La société de gestion observe une stricte neutralité dans le traitement des candidatures. Le cas échéant, elle informe les candidats de leur inéligibilité.

En vue de la tenue de l'assemblée générale, la société de gestion adresse à chaque associé un bulletin de vote comportant la liste des candidats éligibles laquelle comprend les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat et les nouveaux candidats.

Les candidatures sont présentées dans l'ordre de réception des dossiers.

Tous les associés disposant du droit de vote à l'assemblée générale pour les décisions à caractère ordinaire peuvent participer à l'élection des membres du Conseil de surveillance.

Le vote s'exprime par écrit sous la forme du bulletin dûment rempli adressé à la société de gestion dans le délai prescrit par cette dernière.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il n'est pas tenu compte des procurations pour la résolution relative à cette élection.

Les bulletins de vote devront impérativement comporter les nom et prénom(s) de l'associé ainsi que la date de l'assemblée générale pour laquelle son vote est donné. En cas de seconde convocation par suite d'un défaut de quorum, les votes exprimés en réponse à la première convocation demeureront valables sauf si un nouveau bulletin est

adressé entretemps par l'associé à la société de gestion pour modifier son vote.

Sont élus membres du Conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix. En cas de partage des voix, le candidat élu sera désigné par tirage au sort.

Article 2 : Tenue des réunions du Conseil de surveillance

Les dates des réunions ordinaires du Conseil de surveillance sont proposées par la société de gestion et fixées à l'occasion de la dernière réunion de l'année précédente.

Les réunions ordinaires du Conseil donnent lieu à une convocation adressée par la société de gestion à chacun des membres au moins dix (10) jours calendaires avant la date fixée. La convocation mentionne le lieu et l'ordre du jour de la réunion. Elle comporte tous documents utiles aux délibérations. L'envoi des convocations peut se faire par tous moyens.

Le Président du Conseil de surveillance communique à la société de gestion les sujets à porter à l'ordre du jour de la séance au moins vingt (20) jours calendaires avant la date fixée. A défaut, la convocation mentionne l'ordre du jour dressé par la société de gestion.

Dans le cas où le Président ou la majorité des membres du Conseil de Surveillance convoqueraient une réunion la convocation devra respecter les formes et délais susmentionnés, et une copie de l'ordre du jour sera adressée à la société de gestion ; un exemplaire original de la feuille de présence et le procès-verbal devront lui être transmis avant la convocation de la réunion suivante.

Les réunions du Conseil de surveillance sont susceptibles d'être enregistrées. En ce cas, l'enregistrement est conservé par la société de gestion qui en transmet copie par voie électronique au Président du Conseil de surveillance. Ce fichier n'a vocation à être diffusé qu'auprès des seuls membres du Conseil de surveillance sauf dans le cas où il serait produit en justice pour la défense des intérêts de la SCPI ou de la société de gestion.

Lorsque le patrimoine de la société aura été intégralement constitué et mis en exploitation, les réunions du Conseil de surveillance se limiteront à deux (2) par an, sauf évènement particulier rendant nécessaire une ou plusieurs réunions supplémentaires.

Article 3 : Obligations des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont soumis aux obligations suivantes dont le non respect peut, sur proposition de la société de gestion, entraîner la révocation du membre défaillant par l'assemblée générale :

3-1. Obligation d'assiduité

Les membres du conseil de surveillance sont tenus de participer aux réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

En cas d'empêchement les membres ne pouvant participer à la réunion ne sont excusés que s'ils donnent pouvoir à un autre membre du conseil.

Si un membre du conseil de surveillance compte trois (3) absences consécutives inexcusées la société de gestion peut proposer sa révocation à la prochaine assemblée générale.

3.2 Obligation de confidentialité

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent communiquer à un tiers n'ayant pas la qualité de membre du Conseil de surveillance, sous quelque forme que ce soit, aucune information concernant la SCPI ou la société de gestion dont ils auraient pris connaissance dans l'exercice de leur mandat, dès lors que l'information n'a pas un caractère public.

Chaque membre du Conseil de surveillance est responsable personnellement des informations confidentielles qu'il détient.

En cas de manquement à cette obligation la société de gestion peut proposer la révocation du membre défaillant à l'assemblée générale.

3.3 Obligation d'indépendance

Les membres du Conseil de surveillance sont tenus d'exercer leur fonction en toute indépendance, de rejeter toute pression pouvant s'exercer à leur encontre et de n'accepter de quiconque aucun avantage de nature à compromettre leur liberté de jugement.

En cas de manquement à cette obligation la société de gestion peut proposer la révocation du membre défaillant à l'assemblée générale.

Les membres du conseil de surveillance sont tenus d'informer la société de gestion de tout conflit d'intérêt réel ou potentiel dans lequel ils pourraient être impliqués. En cas de survenance d'un tel conflit, ils s'obligent à démissionner de leur mandat.

3.4 Prévention des conflits d'intérêt

Une situation de conflit d'intérêts résulte d'une décision ou d'un comportement portant ou pouvant porter atteinte aux intérêts collectifs des associés.

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent exercer de fonction ou d'activité susceptibles de les placer dans une situation conflictuelle envers la SCPI ou la société de gestion.

Toute activité, fonction ou mandat nouveau que les membres du Conseil de surveillance viendraient à exercer dans une entreprise, société ou autre entité faisant ou non offre au public doit être déclaré sans délai à la société de gestion.

La société de gestion apprécie la compatibilité de l'activité, de la fonction ou du mandat exercé par le déclarant avec sa qualité de membres du Conseil de surveillance de la SCPI. Elle vérifie si ce mandat, fonction ou activité ne constitue pas un acte de concurrence à l'égard de la SCPI ou de la société de gestion et n'est pas susceptible d'entraîner pour le déclarant la fixation d'objectifs contradictoires ou de porter atteinte à l'objectivité de son jugement.

En cas de révélation d'un conflit d'intérêt le membre concerné s'oblige si nécessaire à démissionner de ses fonctions.

3.5 Loyauté et bonne foi

Dans toute action ou décision relevant de l'exercice de leur mandat, les membres du Conseil de surveillance sont tenus de privilégier l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

Les membres du Conseil de surveillance ne peuvent en aucun cas prendre d'initiative susceptible de nuire aux intérêts de la société ou de ses associés.

Ils sont tenus d'agir de bonne foi en toutes circonstances.

Article 4 : Responsabilité des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la société de gestion, mais ils répondent envers la SCPI et envers les tiers de leurs fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Pour le cas où le Conseil de surveillance déciderait de se doter d'une couverture en responsabilité civile professionnelle, celle-ci sera prise en charge par la SCPI.

Article 5 : Rapport du Conseil de surveillance

Le rapport du Conseil de surveillance expose le résultat des vérifications et des contrôles de la régularité des actes de gestion accomplis au cours de l'exercice.

Il ne peut comporter d'allégations diffamatoires ou simplement désobligeantes, de remarques ou d'observations de nature à porter atteinte à la notoriété du produit.

Article 6 : Rémunération et défraiement des membres du Conseil de surveillance

6.1 Rémunération du Conseil de surveillance

L'assemblée générale peut, sur proposition de la société de gestion, décider l'allocation d'une rémunération annuelle au Conseil de surveillance. Elle en fixe le montant.

Cette rémunération est répartie par la société de gestion entre les membres du Conseil au prorata de leur participation physique effective aux réunions et selon le principe d'un seul jeton de présence par membre. Une procuration ne donne droit à répartition ni pour le membre qui l'a donnée ni pour celui qui l'a reçue.

6.2 Remboursement des frais

Les membres du Conseil de surveillance ont droit au remboursement des frais de déplacement exposés pour participer aux réunions du Conseil.

Seul le Président du Conseil de surveillance ou le membre du Conseil désigné pour le représenter a droit au remboursement de ses frais de déplacement exposés pour participer aux assemblées générales, à l'exclusion de tout jeton de présence.

Les frais doivent être impérativement reportés sur le formulaire prévu à cet effet et communiqué par la société de gestion en même temps que la convocation.

Le remboursement est subordonné à la présentation des justificatifs de dépense originaux dont la société de gestion apprécie le caractère probant, et sous réserve du strict respect et systématique des conditions suivantes :

- frais de transport : ne seront pris en considération que les trajets entre le domicile connu des membres du conseil de surveillance et le lieu de la tenue de la réunion,
- frais d'hébergement : les frais d'hôtel et de petit déjeuner sont remboursés dans la limite de cent-cinquante (150) euros par déplacement.
- frais de restauration : ils sont remboursés à concurrence de deux repas maximum et à dans la limite de quarante (40) euros par repas.

En outre, le remboursement des frais de transport est effectué dans les conditions suivantes :

- Pour les trajets en avion, train ou car :
 - les dépenses sont remboursées sur présentation du billet de transport original ou du justificatif de voyage établi par la compagnie de transport dans la limite de deux cents euros (200 €) par trajet,
 - les frais d'abonnements ne sont pas pris en charge par la SCPI.
- Pour les trajets en voiture, vélomoteur, scooter, moto :
 - le remboursement est limité à l'application du barème kilométrique fixé par arrêté du ministre chargé du budget,
 - la copie de la carte grise du véhicule et le justificatif de la distance parcourue, (nombre de kilomètres) devront être produits pour chaque déplacement. Si la distance parcourue est supérieure à deux cents (200) kilomètres, la production des tickets de péage ou du relevé de compte du télépéage sera exigée. A défaut, la distance prise en considération sera ramenée à deux cents (200) kilomètres.
- Pour les trajets en métro, autobus, tramway :
 - Les frais de transport sont remboursés sur présentation du titre de transport original,
 - les frais d'abonnements ne sont pas pris en charge par la société.

Tous les frais autres que ceux mentionnés ci-dessus ne peuvent donner lieu à remboursement.

Les frais sont remboursés par chèque ou virement bancaire sur le compte dont le RIB a été fourni pour le versement des potentiels dividendes.

Notes



SCPI DÉFICIT FONCIER

par Inter Gestion



GRAND PARIS PIERRE

LES CHIFFRES CLÉS 2016

CARACTÉRISTIQUES

Société de gestion Inter Gestion

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

Direction de la société :

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

SCPI Grand Paris Pierre

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

ORGANE DE CONTRÔLE

Conseil de Surveillance

Monsieur **Hubert Martinier**, Président
Monsieur **Patrick Wasse**,
Monsieur **Georges Pupier**,
La **SCI AAZ** représentée par Monsieur **Serge Blanc**,
La **SCI de l'ASNEE** représentée par monsieur **Henri Tiessen**,
Monsieur **Joseph Lehmann**,
Monsieur **Jacques Clochard**,
Monsieur **Xavier Regnault Masson**,
Monsieur **Florent Amo**.

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

Commissaires aux comptes

Les Commissaires aux Comptes sont nommés statutairement et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L. 225-219 du Code de commerce. Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Titulaire : **GBA AUDIT ET FINANCE SA**

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

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

Expert Immobilier

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Contrôle dépositaire

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

INTER GESTION

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

www.inter-gestion.com

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



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE