SCPI
DÉFICIT FONCIER

RAPPORT ANNUEL 2022

Grand Paris Pierre

Sommaire

4	**Présentation**
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	**Rapport de la Société de gestion**
18	**Les comptes au 31 décembre 2022**
22	**Annexes financières**
28	**Rapport du Commissaire aux comptes**
34	**Rapport du conseil de surveillance**
38	**Projets de résolutions**
44	**Glossaire**

SCPI
DÉFICIT
FONCIER

Informations

Grand Paris Pierre

Caractéristiques

SCPI Grand Paris Pierre

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

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

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
Directeur général délégué : Monsieur Emilien Rodriguez

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : MAZARS, domiciliée : Tour Exaltis - 61, rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex, représentée par Monsieur Gilles Magnan - Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale de 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2024.

Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale du 19 juin 2018. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Dépositaire

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

Conseil de surveillance

Monsieur Florent Amo, Monsieur Jacques Clochard, Monsieur Dominique Mallassagne, Monsieur Hubert Martinier (Président), Monsieur Xavier Masson-Regnault, Monsieur Georges Pupier, la SCI AAAZ représentée par Monsieur Serge Blanc, Monsieur. Philippe Vulin et Monsieur Patrick Wasse.

Leurs mandats expireront à la fin des opérations de dissolution de la SCPI et de liquidation de son patrimoine.

Panorama

2023

L'année 2023 s'est ouverte dans un climat d'incertitudes. La crise géopolitique survenue en Europe provoque une réorganisation contrainte des marchés de l'énergie et de fortes tensions inflationnistes corrélées à la montée des taux d'intérêt.

Dans ce contexte, les prévisions de croissance s'avèrent décevantes et il est certain que la hausse des taux d'intérêt limitera la capacité des épargnants comme celle des fonds d'investissement à recourir au crédit pour investir.

Si l'année 2022 a permis aux SCPI de rendement d'établir un record en franchissant, toutes catégories confondues, la barre des dix milliards d'euros de collecte, la part des SCPI fiscales s'est considérablement réduite et ne représente plus que 0,5% du marché, sur lequel seule une Société de gestion est demeurée active.

Les SCPI fiscales sont dans leur grande majorité des sociétés fermées qui ont constitué leur patrimoine il y a 15 ans et plus. La valeur de leurs actifs résidentiels a donc évolué sur le long terme de façon différenciée. Elle a connu des hausses ou des baisses plus ou moins sensibles sur des marchés où la demande de logements locatifs a été dynamisée ou pénalisée par le phénomène de métropolisation du territoire et la proximité ou l'éloignement des grands pôles économiques régionaux.

Parmi les seize SCPI fiscales dont Inter Gestion REIM s'est vu confier la gérance, huit ont engagé la liquidation de leur patrimoine. Pour celles-ci, les opérations de préparation et de cession des immeubles par lots ou en bloc se poursuivent à un rythme soutenu. Les valeurs de marché obtenues sont directement liées aux mutations de l'économie locale.

Inter Gestion REIM

SCPI
DÉFICIT FONCIER

Chiffres clés

Grand Paris Pierre

2070 m²
répartis sur 7 immeubles.

872 €
de valeur de réalisation.

339
associés au 31 décembre 2022.

14 629 743 €
de capitalisation.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

PHOTO NON CONTRACTUELLE

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Au 31 décembre 2022, le capital de la SCPI Grand Paris Pierre se répartit entre 339 associés qui détiennent 15 129 parts pour un montant de 12 360 393 €, soit 14 629 743 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2018	12 496 554 €	15 129	323
2019	12 360 393 €	15 129	323
2020	12 360 393 €	15 129	326
2021	12 360 393 €	15 129	327
2022	12 360 393 €	15 129	339

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

NB : La variation du nombre des associés se justifie soit par des cessions, soit par les règlements de succession, soit par le regroupement de comptes d'associés ayant souscrit à plusieurs reprises dans la SCPI.

Marché des parts

Au 31 décembre 2022, aucun ordre de vente n'était inscrit dans le registre.

À titre d'information :

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

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

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

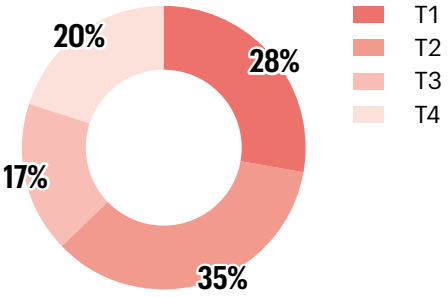
ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN €)
2018	NÉANT	-	-	-	-
2019	NÉANT	-	-	-	-
2020	NÉANT	-	-	-	-
2021	NÉANT	-	12	2	-
2022	NÉANT	-	-	-	-

PATRIMOINE IMMOBILIER

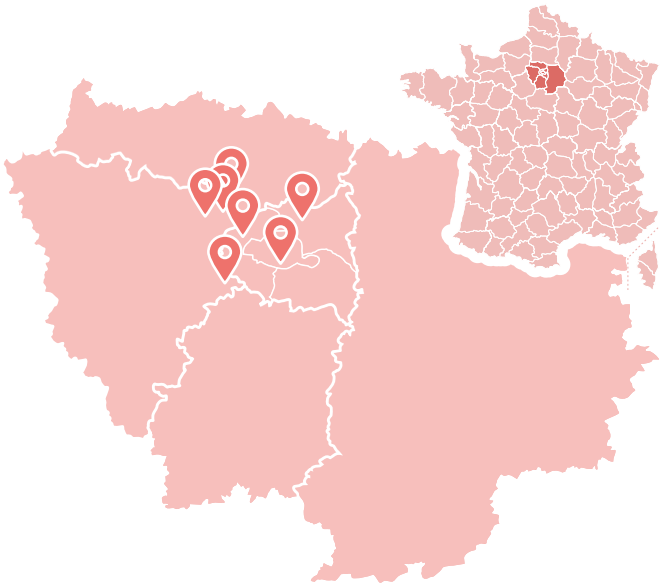
Immeubles

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

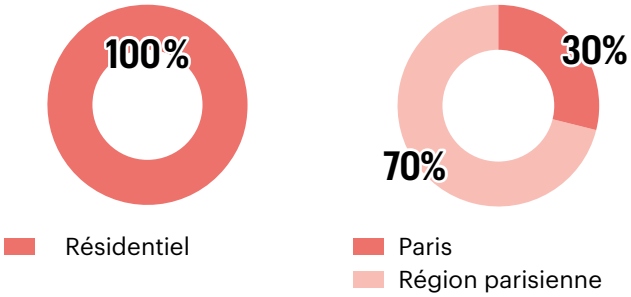
Répartition du patrimoine par typologie de logements



Répartition géographique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2022, la SCPI a appelé 362 599 € au titre des loyers contre 388 533 € en 2021.

Cette variation est imputable aux divers désordres techniques survenus au cours de l'exercice au sein de certains logements de l'immeuble de La Courneuve. Ces désordres ne permettaient pas la mise en commercialisation de ces lots. Ces derniers étant résolus, les logements concernés ont été reloués en fin d'année.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI devra donc reverser la somme de 28 839 € à l'administrateur de biens au titre de l'exercice 2022 répartie comme suit :

- 23 068 €* au titre des honoraires administratifs
- 5 771 € au titre des honoraires de commercialisation

*Cette somme fait l'objet d'un provisionnement suite au contentieux qui oppose la Société de gestion à la SCPI.

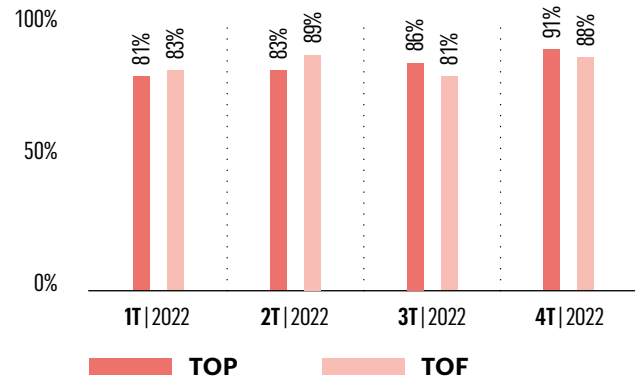
Indicateurs de performance

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

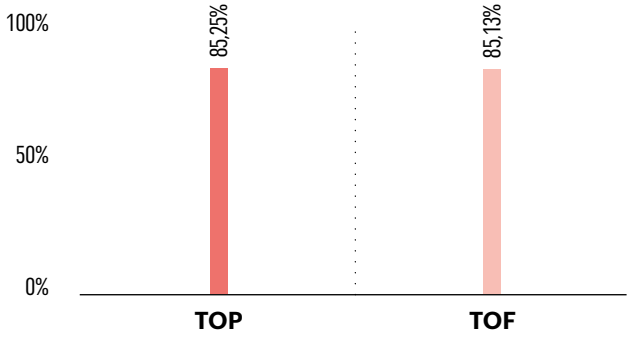
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2022:



Taux d'occupation physique et financier annuel 2022 :

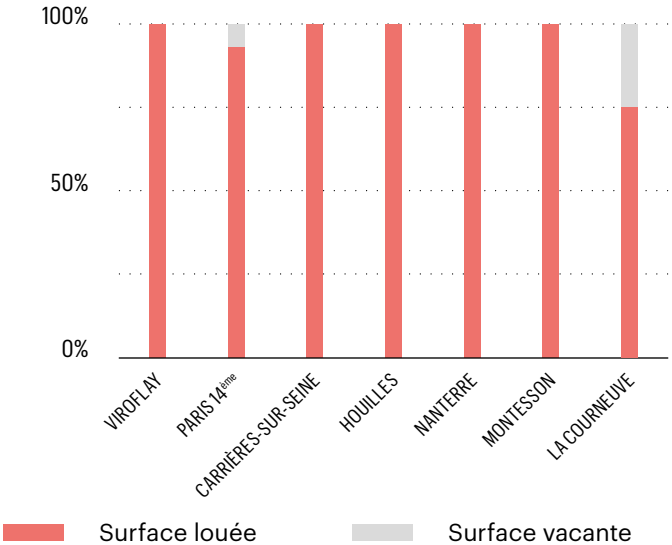


Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

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

État locatif

Le tableau ci-dessous récapitule la situation locative des immeubles au 31 décembre 2022



Contentieux en cours

Contentieux locatif :

La provision de 25 488 € comptabilisée au 31 décembre 2021 a été ajustée. Les créances de plus de 6 mois ont fait l'objet de dépréciations selon la règle comptable suivante :

Les créances de plus de 4 mois ont fait l'objet de dépréciation selon la règle comptable suivante :

- Créance datant de 3 à 6 mois : provision de 25%
- Créance datant de 6 à 12 mois : provision de 50%
- Créance datant de plus de 1 an : provision de 100%.

La provision passée à la clôture de l'exercice 2022 s'élève à 22 646 €.

Autres contentieux :

CONTENTIEUX RELATIF À L'IMMEUBLE DE NANTERRE

Courant 2018, la SCPI Grand Paris Pierre, représentée par son gérant la Société Inter Gestion REIM, a demandé la désignation d'un Expert judiciaire au Tribunal Judiciaire (TJ) de Nanterre dans l'objectif de vérifier la surface habitable des logements en raison d'un différend survenu sur ce point avec l'architecte.

L'Expert a déposé son rapport final le 22 mars 2021. Il retient une différence de surface de 97,03 m^2.

Il considère qu'il existe des erreurs de conception manifestes et une absence de contrôle de suivi du dossier par l'architecte, qui ont mené aux différences constatées lors de ses investigations.

Le 20 mai 2021, la SCPI Grand Paris Pierre a assigné l'architecte et son assureur devant le TJ de Paris aux fins de :

- Recevoir la SCPI en ses demandes, fins et prétentions et lui en dire bien-fondé ;
- Homologuer les conclusions du rapport d'expertise déposé par l'Expert judiciaire en date du 22 mars 2021 ;
- Condamner in solidum l'architecte et son assureur à verser à la SCPI la somme de 321 267,50 € au titre du préjudice financier et la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- Condamner in solidum l'architecte et son assureur aux entiers dépens qui comprendront notamment ceux de l'instance en référé ayant conduit à la désignation de l'Expert judiciaire, ainsi que les frais d'expertise judiciaire qui se sont élevés à la somme de 10 567,01 € (somme à parfaire éventuellement à réception de l'ordonnance de taxe).

La procédure de mise en état est en cours.

CONTENTIEUX ENTRE INTER GESTION REIM ET LA SCPI

Par requête adressée au TJ de Paris, la Société de gestion de portefeuille (SGP) a sollicité la désignation d'un mandataire ad litem avec pour mission et pouvoir de représenter la SCPI Grand Paris Pierre dans le cadre de l'instance à naître de l'assignation par laquelle la Société Inter Gestion REIM entend demander au TJ de Paris de dire et juger inopposable à son égard l'ajout apporté à l'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI Grand Paris Pierre par décision collective des associés en date du 8 octobre 2018.

La décision du TJ de Paris du 3 janvier 2022 déboute la Société de gestion de l'intégralité de ses demandes et de sa demande formulée sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, et la condamne à régler à la SCPI Grand Paris Pierre la somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

La Société de gestion de portefeuille a interjeté appel de cette décision le 29 mars 2022. La date d'audience de plaidoiries n'a pas encore été fixée par la Cour d'appel.

CONTENTIEUX OPPOSANT LA SCPI À LA SOCIÉTÉ ESSET PROPERTY MANAGEMENT

Suivant contrat du 29/05/2019, la SCPI a confié à la Société Foncia Property Management devenue Esset Property Management mandat de gérer ses biens immobiliers.

Il était notamment prévu qu'ESSET procéderait à l'encaissement de toutes sommes dues par les locataires de la SCPI et reverserait à cette dernière, le dernier jour du trimestre civil, le solde comptable du compte de trésorerie ouvert à son nom.

Le 29 juillet 2022, ESSET a payé par erreur sur le compte bancaire d'une autre SCPI gérée statutairement par la Société de gestion, le solde du compte de trésorerie qu'elle devait à GRAND PARIS PIERRE au titre du deuxième trimestre 2022, à savoir la somme de 13 653,30 €.

Par courriel du 4 août 2022, la Société de gestion a avisé ESSET de son erreur et l'a informé que l'autre SCPI, allait lui rembourser la somme qui lui avait été indument payée et qui était en réalité due à la SCPI.

Toutefois, après plusieurs échanges restés infructueux, la SCPI a assignée ESSET en référé devant le Tribunal Judiciaire de Nanterre par acte du 13/02/2023 à l'effet de :

- condamner la Société ESSET à payer, par provision, à la SCPI la somme de 14 456,44 € au titre du solde comptable du compte de trésorerie du 2e trimestre 2022, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 3 novembre 2022,
- condamner la Société ESSET à payer à la SCPI la somme de 4 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la Société ESSET aux entiers dépens,
- ordonner la capitalisation des intérêts sur l'ensemble des condamnations.

L'audience se tiendra le 15/05/2023.

Provisions pour gros entretien

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

La Provision pour Gros Entretien au 31/12/2022 est de 10 860 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à 100 474 € soit 6,64 € par part et l'exercice 2022 fait apparaître un bénéfice comptable de 102 433 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022	102 433 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	26 604 €
Résultat à affecter au 31/12/2022	129 037 €
Dividende 2022 (règlement après approbation des comptes en juillet 2023)	113 468 €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	**15 569 €**

Distribution au titre de l'exercice 2022

DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022 / PART
113 468 €	7,5 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2022, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 12 750 000 € hors droits.

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

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

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

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

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	ADRESSES	M² HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/22
NANTERRE	5 et 7, rue Docteur Foucault	514	1 050 000 €	1 880 379 €	2 930 379 €	2 770 000 €
VIROFLAY	3, rue du Général Galliéni	307	892 000 €	880 318 €	1 772 318 €	1 910 000 €
PARIS 14e	34, avenue Reille	324	1 920 000 €	1 310 720 €	3 230 720 €	3 800 000 €
HOUILLES	59, avenue de la République	215	435 000 €	488 762 €	923 762 €	1 095 000 €
LA COURNEUVE	13, rue des Francs Tireurs	567	893 184 €	1 592 763 €	2 485 947 €	2 440 000 €
MONTESSON	24, avenue Paul Doumer	62	140 000 €	150 000 €	290 000 €	285 000 €
CARRIÈRES-SUR-SEINE	48, route de Chatou	81	210 000 €	210 000 €	420 000 €	450 000 €
TOTAL		**2 070**	**5 540 184 €**	**6 512 941 €**	**12 053 125 €**	**12 750 000 €**

*Hors parking.

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

La valeur de réalisation au 31/12/2022 s'élève à 13 186 048 €. Cette dernière est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (art. L.214-109 du Code monétaire et financier).

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

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

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	12 489 173 €	825,51 €
Valeur de réalisation	13 186 048 €	871,57 €
Valeur de reconstitution	16 018 564 €	1 058,80 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2018		2019		2020		2021		2022	
NOMBRE DE PARTS	**15 129**		**15 129**		**15 129**		**15 129**		**15 129**	
REVENUS[1]										
Recettes locatives brutes	22,52 €	97%	27,69 €	91%	26,00 €	94%	28,29 €	88%	25,56 €	87%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	0,75 €	3%	2,85 €	9%	1,72 €	6%	3,91 €	12%	3,68 €	13%
TOTAL REVENUS (A)	23,27 €	100%	30,54 €	100%	27,72 €	100%	32,20 €	100%	29,25 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	6,93 €	30%	10,72 €	35%	8,36 €	30%	13,36 €	41%	11,78 €	40%
Autres frais de gestion	5,96 €	26%	6,16 €	20%	7,66 €	28%	7,91 €	25%	10,70 €	37%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	12,89 €	55%	16,87 €	55%	16,02 €	58%	21,27 €	66%	22,48 €	77%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes[2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL CHARGES (B)	12,89 €	55%	16,87 €	55%	16,02 €	58%	21,27 €	66%	22,48 €	77%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	10,38 €	-	13,67 €	-	11,70 €	-	10,93 €	-	6,77 €	-
Variation report à nouveau	-	-	10,38 €	-	13,67 €	-	11,70 €	-	1,03 €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE[1]	PRIX DE SORTIE[2]	RENTABILITÉ BRUTE[3]		RENTABILITÉ NETTE[4]	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2018	1 000 €	865,53 €	2,16%	2,50%	-	-
2019	1 000 €	845,22 €	2,59%	3,07%	-	-
2020	1 000 €	863,00 €	2,45%	2,84%	1,00%	1,16%
2021	1 000 €	873,00 €	2,57%	2,94%	0,90%	1,03%
2022	1 000 €	871,57 €	2,40%	2,75%	0,75%	0,86%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) Valeur de réalisation au 31/12. (3) Total des revenus bruts par parts rapportés au prix de celle-ci (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix de celle-ci (en %).

Valeur IFI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La valeur IFI 2023 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2022 à 28 528 € au titre de l'administration de la société.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2022 par la Société Inter Gestion GROUPE s'élèvent à 4 896 € TTC.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Politique et pratique de rémunération du personnel de la Société de gestion

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maitrisée des risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

La Société de gestion attribue les rémunérations à l'ensemble de son personnel sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tout en tenant compte de son organisation interne.

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et se compose exclusivement d'une partie fixe.

Montant des rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 27 salariés, s'est élevé à la somme de 1 240 835 € sur l'exercice 2022. Ce montant est uniquement composé d'une rémunération fixe.

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion au personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques), représentant deux salariés, dont les activités ont une incidence sur la SCPI ne sera pas publié compte tenu du nombre réduit desdites personnes.

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2022 s'élève à 3 600 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2023.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France expirera le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Nous vous proposons de bien vouloir nommer la BPCE expertises immobilières en qualité d'Expert immobilier pour un mandat d'une durée de cinq ans soit jusqu'à l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

RÉGLEMENTATION

SFDR / Disclosure

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

Classification SFDR :

La SCPI relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

Règlement Taxonomie :

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

EXPOSITION AUX RISQUES

Risque de durabilité :

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins, Inter Gestion REIM prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la Société de gestion.

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

La SCPI ne prend pas simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux, et de qualité de gouvernance. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

PHOTO NON CONTRACTUELLE

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Habitations	12 053 125 €	12 750 000 €	12 053 125 €	12 750 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-10 860 €	-10 860 €	-15 840 €	-15 840 €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	**12 042 265 €**	**12 739 140 €**	**12 037 285 €**	**12 734 160 €**
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	**-**	**-**	**-**	**-**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations.	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	50 003 €	50 003 €	67 965 €	67 965 €
Provision pour dépréciation des créances clients	-22 646 €	-22 646 €	-25 448 €	-25 448 €
Autres créances	130 283 €	130 283 €	160 435 €	160 435 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	541 151 €	541 151 €	463 096 €	463 096 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	**698 791 €**	**698 791 €**	**666 048 €**	**666 048 €**
Provisions pour risques et charges	**113 780 €**	**113 780 €**	**84 685 €**	**84 685 €**
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	135 €	135 €	108 €	108 €
Dettes d'exploitation				
Cautions Locataires (1)	31 585 €	31 585 €	-	-
Dettes fournisseurs (2)	83 346 €	83 346 €	93 138 €	93 138 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	9 793 €	9 793 €	32 759 €	32 759 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	**238 640 €**	**238 640 €**	**210 690 €**	**210 690 €**
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-13 243 €	-13 243 €	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	**-13 243 €**	**-13 243 €**	**-**	**-**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	**12 489 173 €**	**-**	**12 492 643 €**	**-**
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	**-**	**13 186 048 €**	**-**	**13 189 518 €**

(1) En 2021, les cautions locataires ont été positionnés sous le poste «Autres dettes». Elles sont isolées sur 2022. **(2)** En 2021, les dettes fournisseurs incluaient également les «Autres dettes». Elles sont isolées sur 2022.

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	**12 360 393 €**	**-**	**-**	**12 360 393 €**
Capital social de constitution	765 000 €	-	-	765 000 €
Capital en cours de souscription	11 595 393 €	-	-	11 595 393 €
Primes d'émission	**521 €**	**-**	**-**	**521 €**
Prime d'émission	2 179 350 €	-	-	2 179 350 €
Prélèvements sur primes d'émission	-2 178 829 €	-	-	-2 178 829 €
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	**-**	**-**	**-**	**-**
Réserves	**-998 €**	**-**	**-**	**-998 €**
Report à nouveau	**36 666 €**	**-10 062 €**	**-**	**26 604 €**
Résultat de l'exercice	**141 227 €**	**-141 227 €**	**102 433 €**	**102 433 €**
Résultat distribué	**-45 167 €**	**151 290 €**	**220 €**	**220 €**
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**12 492 643 €**	**-**	**102 653 €**	**12 489 173 €**

Compte de Résultat

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Loyers	362 599 €	388 533 €
Charges facturées	11 678 €	23 978 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	12 472 €	15 535 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	**386 749 €**	**428 047 €**
Charges ayant leur contrepartie en produits	9 544 €	24 675 €
Travaux de gros entretien (1)	12 472 €	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	14 917 €	1 643 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	7 492 €	7 135 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières (1)	133 792 €	168 699 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	**178 216 €**	**202 152 €**
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	**208 533 €**	**225 895 €**
Produits annexes	-	-
Produits divers	1 €	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	30 281 €	33 079 €
Reprises de provisions pour créances douteuses (2)	25 448 €	26 002 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	**55 730 €**	**59 081 €**
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	41 302 €	42 413 €
Charges d'exploitation de la société (3)	68 786 €	33 077 €
Autres charges (3)	-	11 547 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	22 646 €	32 670 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	**132 735 €**	**119 707 €**
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	**-77 005 €**	**-60 626 €**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	**-**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	**-**	**-**
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	**-**	**-**
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	**-**	**-**
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	29 095 €	24 041 €
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	**29 095 €**	**24 041 €**
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	**-29 095 €**	**-24 041 €**
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	**102 433 €**	**141 227 €**

(1) En 2021, les travaux de gros entretien ont été positionnés en «Autres charges immobilières». En 2022, le poste «Autres charges immobilières» se composent des charges non récupérables (Charges locatives, charges fiscales diverses, primes d'assurances MRH) ainsi que des honoraires de gestion locative et les honoraires d'expertises immobilières.

(2) En 2021, les reprises de provisions pour créances douteuses ont été positionnées sous le poste «Transferts de charges».

(3) Par mesure de simplication du compte de résultat, les anciens postes «Autres achats et charges externes» et «Autres charges» ont été fusionnés en un même poste de «Charges d'exploitation de la société».

ANNEXES FINANCIÈRES

PHOTO NON CONTRACTUELLE

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, les documents se décomposent donc ainsi :

- États 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 : Néant
- À la méthode du coût historique : Néant

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs : changement de méthode comptable

Selon le règlement comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016

La PGE est constituée suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La Provision pour Gros Entretien au 31/12/2022 est de : 10 860 €.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

7. Dépréciation des créances locataires

Le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2022 s'élève à 22 646 €. : Au-delà de 12 mois les créances sont dépréciées à 100%, entre 6 et 12 mois elles sont dépréciées à 50% et entre 3 mois et 6 mois à 25%.

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

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

9. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) à compter du 1er janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1er juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'Expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2022 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 2022 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 12 750 000 €.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par (si applicable) : la Société de gestion et les Experts sont rendus plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

10. Évènements intervenus post clôture des comptes

Suivant le contrat du 29/05/2019, la SCPI a confié à la Société FONCIA PROPERTY MANAGEMENT devenue ESSET PROPERTY MANAGEMENT un mandat de gérer ses biens immobiliers.

La Société ESSET PROPERTY MANAGEMENT reste à devoir à la SCPI la somme de 14 456,44 € au titre du solde comptable ressortant au 2e trimestre 2022, somme qui aurait dû lui être payée le 30/06/2022.

La Société FONCIA PROPERTY MANAGEMENT a été assignée en référée devant le Tribunal Judiciaire de Nanterre par acte du 13/02/2023. L'audience aura lieu le 15/05/2023.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2021	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022
Immobilisations locatives	**12 053 125 €**	**-**	**-**	**12 053 125 €**
Habitations	12 053 125 €	-	-	12 053 125 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL	12 053 125 €	-	-	12 053 125 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2021	MOUVEMENTS 2022	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022
2013	NANTERRE	5&7, rue du Docteur Foucault	1 050 000 €	1 880 379 €	-	2 930 379 €	-	2 930 379 €
2014	VIROFLAY	3, rue du Général Gallieni	892 000 €	880 318 €	-	1 772 318 €	-	1 772 318 €
2015	HOUILLES	59, avenue de la République	435 000 €	488 762 €	-	923 762 €	-	923 762 €
2015	PARIS 14e	34, avenue Reille	1 920 000 €	1 310 720 €	-	3 230 720 €	-	3 230 720 €
2015	CARRIÈRES-SUR-SEINE	48, route de Chatou	210 000 €	210 000 €	-	420 000 €	-	420 000 €
2015	MONTESSON	26, rue Paul Doumer	140 000 €	150 000 €	-	290 000 €	-	290 000 €
2015	LA COURNEUVE	13, rue des Francs Tireurs	893 184 €	1 592 763 €	-	2 485 947 €	-	2 485 947 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			5 540 184 €	6 512 941 €	-	12 053 125 €	-	12 053 125 €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 445 €	-	-	1 445 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corp. & incorp.	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	1 445 €	-	-	1 445 €
Provisions pour gros entretien	15 840 €	7 492 €	12 472 €	10 860 €
Provisions pour risques et charges	84 685 €	29 095 €	-	113 780 €
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	100 525 €	36 587 €	12 472 €	124 640 €
Prov. pour dépréciation sur immos incorp.	-	-	-	-
Prov. pour dépréciation sur immos corp.	-	-	-	-
Prov. pour dépréciation sur immos fin.	-	-	-	-
Prov. pour dépréciation des créances locataires	25 448 €	-	2 802 €	22 646 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	25 448 €	-	2 802 €	22 646 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	127 418 €	36 587 €	15 274 €	148 731 €

État des créances et des dettes

ÉTAT DES CRÉANCES (EUR)	MONTANT BRUT EN €	À 1 AN AU PLUS EN €	À PLUS D'UN AN EN €
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-
Avances et acomptes fournisseurs	-	-	-
Clients douteux ou litigieux	-	-	-
Autres créances clients	50 003	50 003	-
Créance représentative de titres prêtés	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-
Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
Créances diverses envers l'état et les collectivités publiques	-	-	-
Groupe et associés (2)	-	-	-
Débiteurs divers	130 283	130 283	-
Charges constatées d'avance	-	-	
	180 286	**180 286**	**-**

ÉTAT DES DETTES (EUR)	MONTANT BRUT EN €	À 1 AN AU PLUS EN €	À PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS EN €	À PLUS DE 5 ANS EN €
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	135	135	-	-
Emprunts et dettes financières divers	31 585	31 585	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	83 346	83 346	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	-	-	-	-
Autres dettes	9 793	9 793	-	-
Dette représentative de titres empruntés	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	13 243	13 243	-	-
	138 102	**138 102**	**-**	**-**

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2021	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	**14 539 743 €**	-	**14 539 743 €**
Emprunts	-	-	-
Valeurs immobilisées	**-12 015 110 €**	**-38 015 €**	**-12 053 125 €**
Prélèvements sur prime d'émission	**-2 178 829 €**	-	**-2 178 829 €**
RAN débiteur	-	-	-
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	**345 804 €**	**-38 015 €**	**307 789 €**

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2022	31/12/2021	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	12 613 948 €	12 593 168 €	20 780 €
Actif immobilisé	12 053 125 €	12 053 125 €	-
FONDS DE ROULEMENT	**560 823 €**	**540 043 €**	**20 780 €**
Capitaux circulants			
Clients	27 357 €	42 517 €	-15 160 €
Autres créances	130 282 €	160 435 €	-30 153 €
Besoins d'exploitation	**157 639 €**	**202 952 €**	**-45 313 €**
Fournisseurs	83 346 €	60 173 €	23 173 €
Autres dettes	54 621 €	65 832 €	-11 211 €
Ressources d'exploitation	**137 967 €**	**126 005 €**	**11 962 €**
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	**19 672 €**	**76 947 €**	**-57 275 €**
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	**541 151 €**	**463 096 €**	**78 055 €**

Provisions pour gros entretien

		DOTATIONS		REPRISES		
PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)	MONTANT PROVISION (N-1)	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	MONTANT PROVISION N
Dépenses prévisionnelles sur N	-2 790 €	-	-2 168 €	-	12 472 €	-17 430 €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	15 670 €	-	9 260 €	-	-	24 930 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	2 120 €	-	280 €	-	-	2 400 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	400 €	-	120 €	-	-	520 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	280 €	-	-40 €	-	-	240 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	160 €	-	40 €	-	-	200 €
TOTAL	**15 840 €**	-	**7 492 €**	-	**12 472 €**	**10 860 €**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022

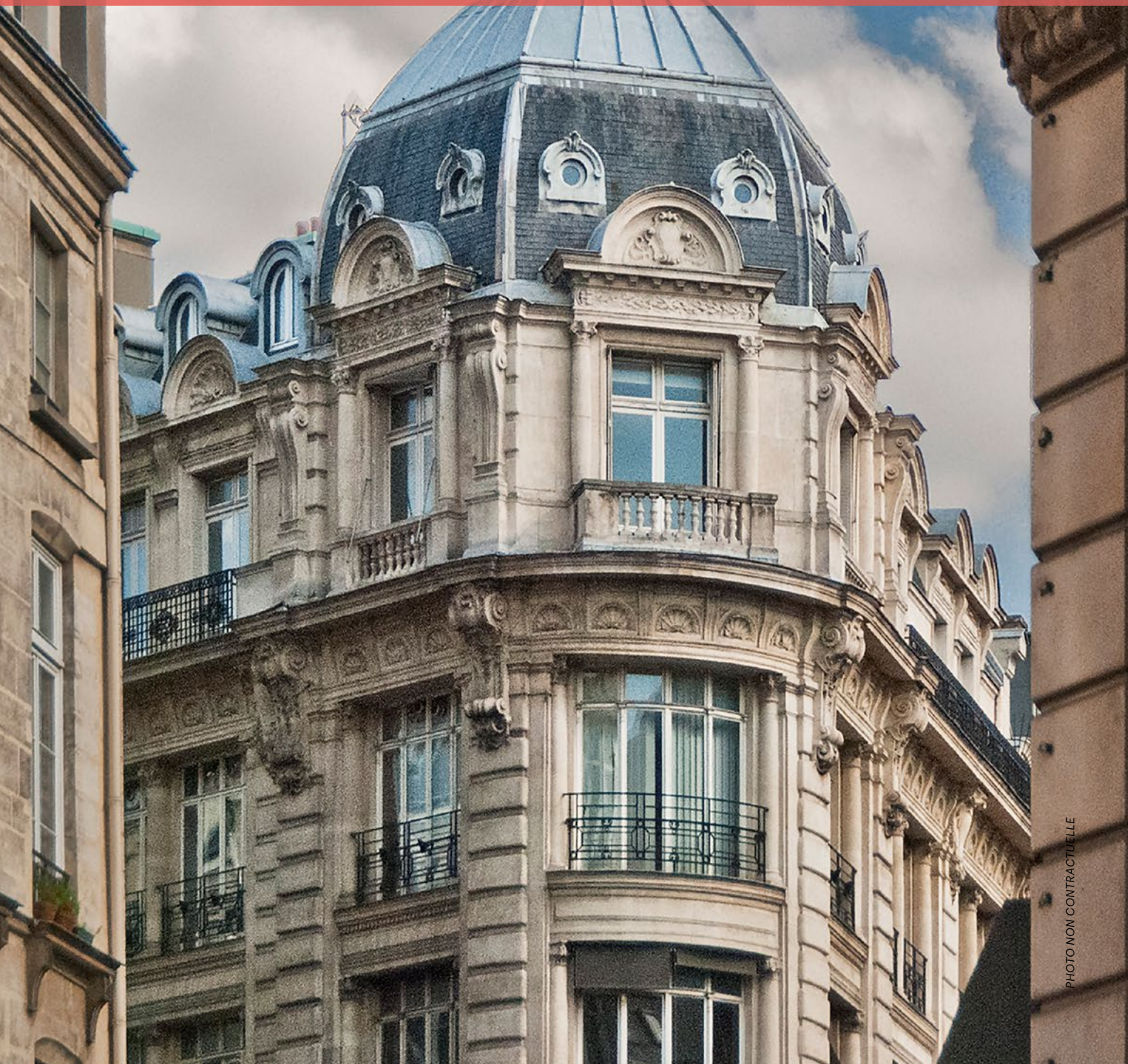


PHOTO NON CONTRACTUELLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier GRAND PARIS PIERRE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier GRAND PARIS PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaires aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'Expert immobilier indépendant.

Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Le Commissaire aux comptes
Cabinet MAZARS
Gilles MAGNAN

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÈGLEMENTÉES

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier GRAND PARIS PIERRE,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions règlementées.

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 de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Commission de souscription (statutaire) – Inter Gestion REIM

L'Article 18 des statuts de la SCPI GRAND PARIS PIERRE prévoit que la Société de gestion perçoive une commission de souscription, fixée à 12% TTC du prix de souscription des parts prime d'émission incluse, versée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE à la Société de gestion qui couvre :

- Les frais de collecte à titre de remboursement de tous les frais exposés pour la prospection des capitaux ;
- Le frais de recherche foncière et d'investissement.

Au titre de l'exercice 2022, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Commission de gestion (statutaire) – Inter Gestion REIM

L'Article 18 des statuts de la SCPI GRAND PARIS PIERRE prévoit que la Société de gestion perçoive à titre d'honoraires de gestion, une commission dont le taux est fixé à 10,6% TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Cette commission se répartie comme suit :

- 7% TTC au titre de la gestion administrative couvant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI GRAND PARIS PIERRE ;
- 3,6% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 28 528 € TTC au titre de cette commission.

Commission de gestion de trésorerie (statutaire) – Inter Gestion REIM

L'Article 18 des statuts de la SCPI GRAND PARIS PIERRE prévoit que la Société de gestion perçoive une commission de gestion de trésorerie, fixée à 10% TTC des produits financiers nets de frais de gestion afin de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des derniers chantiers de réhabilitation.

Au titre de l'exercice 2022, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Commission d'acquisition (statutaire) – Inter Gestion REIM

L'Article 18 des statuts de la SCPI GRAND PARIS PIERRE prévoit pour la Société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre de l'acquisition des actifs immobiliers, une commission égale à 0% TTC du prix d'acquisition des immeubles.

Au titre de l'exercice 2022, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Commission de cession de parts sociales (statutaire) – Inter Gestion REIM

L'Article 18 des statuts prévoit pour toute cession de parts une commission :

- Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 500 € TTC. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année de l'indice INSEE du coût des services ;
- Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra la commission fixe prévue ci-dessus et :
  - 4% TTC du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la 5ème année de détention ;
  - 2% TTC du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la 5ème année de détention à la 10ème ;
  - 1% TTC du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au-delà de la 10ème année.

Au titre de l'exercice 2022, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Honoraires de révision comptable – INTER GESTION GROUPE

Le 2 janvier 2018, la SCPI GRAND PARIS PIERRE a signé un avenant n°1 à la convention de prestation de service du 2 février 2014 ayant pour objet de définir les modalités de réalisation et de rémunération de la prestation de révision comptable.

Cet avenant prévoit une rémunération forfaitaire annuelle de 4 080 € HT, soit une charge de 4 896 € TTC comptabilisée au titre de l'exercice 2022.

Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage – INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

La SCPI GRAND PARIS PIERRE a conclu avec la Société INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE des conventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la société INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Au titre de l'exercice 2022, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI GRAND PARIS PIERRE.

Le Commissaire aux comptes
Cabinet MAZARS
Gilles MAGNAN

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2023

Mesdames, Messieurs,

Nous vous présentons notre rapport sur l'exercice 2022 que nous avons cette année remanié afin de le rendre plus court. Nous avons placé en début de rapport les éléments les plus importants et nos conseils de vote.

Les éléments marquants de l'année 2022

Principaux éléments marquants sur l'année 2022 pour notre SCPI :

- Annonce par la Société de gestion d'une nouvelle action en justice contre notre SCPI, en vue de voir juger qu'elle n'a pas à exécuter certaines des résolutions d'assemblée,
- Refus par la Société de gestion d'exécuter la vente d'une partie des actifs en vue de réduire partiellement le capital par remboursement aux associés d'une partie de leur apport,
- **En d'autres termes, la Société de Gestion refuse de reconnaitre et d'appliquer le résultat du vote des associés exprimé légalement lors de l'AG 2022 et donc assigne notre SCPI, une fois encore, devant la justice pour tenter de faire annuler notre choix légitime,**
- Nouvelle forte baisse du résultat, qui passe de 141 227 € soit 9,33 € par part à 102 433 € soit 6,77 €, en baisse de 27,5%, et un rendement très en dessous de 1% du capital investi,
- Malgré cela, le dividende ne sera réduit « que » de 37,5% à 7,50 €, par prélèvement, cette année encore, sur le report à nouveau,
- Nouvelle proposition de la Société de gestion de dissoudre par anticipation la SCPI, malgré le refus que nous lui avons déjà très majoritairement opposé l'an dernier !

Quels conseils de vote pour l'assemblée générale ?

Comme en 2019 et 2020, nous vous conseillons de voter contre le quitus à la Société de gestion, en raison de l'importance des charges supportées par notre SCPI et de la poursuite du contentieux qu'elle exerce en justice contre notre SCPI.

Toutes les résolutions d'assemblée générale **ordinaire** autres que la n°2 peuvent donc être approuvées.

En revanche, pour les résolutions d'assemblée générale **extraordinaire**, il convient de **voter négativement** aux résolutions proposées suivantes par la Société de gestion :

- Résolution n° 10 : dissolution anticipée de la SCPI
- Résolution n°11 : Inter Gestion REIM liquidateur de la SCPI

Dissolution de Grand Paris Pierre ?

Inter Gestion REIM présente de nouveau à l'assemblée générale une résolution visant à initier dès à présent la dissolution de notre SCPI, en anticipation de son échéance statutaire. **Pas plus que l'an dernier, aucune raison ne nous a été donnée** pour justifier cette volonté.

L'an dernier, une résolution identique avait été repoussée à la quasi-unanimité des votes exprimés directement par les associés, les votes favorables ayant principalement été ceux exprimés par la Société de gestion au titre des « pouvoirs au président » retournés par des associés dont la plupart semblent ne pas être conscients qu'ils donnent en réalité pouvoir à la Société de gestion et non au président de leur conseil de surveillance.

Comme nous vous l'avions déjà exposé, l'anticipation de la dissolution est très pénalisante compte tenu de la catégorie «SCPI Déficit foncier» à laquelle appartient notre SCPI : nous avons souscrit à Grand Paris Pierre compte tenu de l'annonce d'investissements dans des immeubles nécessitant des travaux générant pour nous un déficit foncier ; or la revente à bref délai des immeubles se traduit par une importante charge fiscale sur la plus-value, les travaux déduits n'entrant pas dans le prix de revient ; au vu des prix de revient fiscaux qui nous ont été communiqués par Inter Gestion REIM, la revente des biens immobiliers en 2023 à leur valeur d'expertise se traduirait par une charge fiscale supérieure à 120 € par part ; auxquels il faudrait rajouter les 765 000 € qu'Inter Gestion REIM pense pouvoir percevoir pour la liquidation dans l'attente du résultat du contentieux qu'elle a engagé contre la SCPI, soit plus de 50 € par part. la valeur qui reviendrait à chaque associé ne devrait pas excéder 700 €, pour une part que nous avons payée 1 000 € !

Bien entendu, s'il n'est pas question de poursuivre des décennies la vie de notre SCPI, votre conseil vous déconseille de la dissoudre dès à présent.

Vous verrez au contraire que des résolutions non agréées par la Société de gestion vous proposent d'en proroger la durée, pour une durée limitée de deux ans au-delà de son échéance statutaire.

Les résultats 2022 et le dividende

Nous pouvions espérer que l'année 2022 marquerait une poursuite du redémarrage des loyers de notre SCPI. Hélas, il n'en est rien. Le résultat est marqué par :

- une baisse de 9,65% des recette locatives brutes qui passent de 28,29 € à 25,56 € par part (de 388 533 € à 362 599 €),
- une division par deux du montant des charges refacturées aux locataires, à 11 678 €,
- une absence totale de produits financiers, malgré le retour du taux Euribor 3 mois en termes positifs depuis le mois de septembre 2022, et une trésorerie supérieure à 500 000 € en fin d'exercice,

- une explosion des charges d'entretien de notre patrimoine : si les travaux de gros entretien sont couverts par la reprise de provisions pour 12 472 €, celles d'entretien courant et dotation à la provision pour gros entretien passent de 8 778 € à 22 409 €,
- une explosion également des « charges d'exploitation de la société », dénommées l'an dernier « autres achats et charges externes », de 33 077 € à 68 786 € ; malgré nos demandes, nous n'avons pas obtenu de la Société de gestion des explications, en particulier sur l'augmentation importante des honoraires : ceux d'Actigère, filiale d'Inter Gestion REIM, des Commissaires aux comptes, d'avocats,
- nous n'avons pas eu non plus d'explication sur le montant des honoraires de gestion, qui suivent en baisse les loyers collectés en passant de 42 413 € à 41 302 € dans les documents qui vous sont présentés ; mais lorsque nous en demandons le détail apparait maintenant, tant pour 2021 que pour 2022, des salaires et des charges sociales (14 917 € contre 1 643 €), et le total des salaires et charges sociales, qui devraient représenter les honoraires de gestion, représentent un montant de 43 445 € et non les 43 413 qui vous sont présentés ; aucune explication ne nous a été donnée sur ces incohérences,
- le résultat chute en conséquence de 141 227 € à 102 433 €, soit – 27,5 % et 6,77 € par part.

Dans ces conditions, le dividende de 7,50 € qu'il vous est proposé de distribuer en juillet 2023 ne peut être financé par le seul résultat, mais nécessite un prélèvement sur le report à nouveau.

Les principales causes de cette situation qui nous ont été données en conseil concernent le délégataire de la gestion immobilière : vous savez qu'Inter Gestion REIM sous-traite ce qui devrait être le cœur même de son métier. Or nous en sommes à notre troisième agence immobilière pour assurer ce travail ; Inter Gestion REIM a rencontré de grandes difficultés avec les deux premières Sociétés… qui nous avaient pourtant été présentées comme performantes. Inter Gestion REIM leur a reproché un manque de vérification de la solvabilité des locataires, des défaillances dans la reddition des comptes, une rétention de fonds… Nous ne pouvons qu'espérer que le nouveau sous-traitant, également présenté comme performant, le sera effectivement.

En ce qui concerne le placement de notre trésorerie, nous avions demandé ce qui était fait lors de notre réunion de novembre et avions été rassurés car il nous avait été annoncé que des appels d'offre étaient en cours. Lors du conseil tenu en avril nous avons découvert que rien n'était encore placé, des discussions étant toujours en cours pour améliorer les offres, mais sans que des décisions de placement provisoire aient été prises ! Dans la plupart des SCPI connues des membres de votre conseil, des placements effectifs sont réalisés depuis le 4e trimestre 2022. C'est d'autant plus pénalisant pour notre SCPI que les taux d'intérêts que nous pourrions percevoir sont actuellement… plus élevés que ceux qu'Inter Gestion REIM arrive à tirer de nos biens immobiliers !

Le Patrimoine, les valeurs représentatives de la SCPI et le marché des parts

Les expertises de notre patrimoine font ressortir des valeurs, pour chacun des immeubles, exactement similaires à celles de l'an dernier, soit un total de 12 750 000 €.

La valeur de réalisation ressort à 871,57 € contre 872,85 € fin 2021 soit quasiment stable.

Aucune transaction n'est intervenue sur les parts de la société depuis sa création, l'augmentation du nombre d'associés provenant de successions.

Litiges avec la Société de gestion et cessions partielle de nos actifs.

En mai 2019, Inter Gestion REIM avait assigné notre SCPI, en vue de faire reconnaitre que les décisions que nous avions prises en assemblée générale concernant le niveau des frais que nous supportons ne lui seraient pas opposables (principalement retour aux frais de gestion HT prévalant lors de la création de la SCPI, précisions sur la prise en charge de la sous-traitance de la gestion immobilière et de la comptabilité).

Le 3 janvier 2022, le tribunal judiciaire de Paris a débouté Inter Gestion REIM de ses prétentions et l'a condamnée à verser 1 500 € à la SCPI et aux dépens de l'instance.

Le 3 mars 2022, Inter Gestion REIM a fait appel de ce jugement ; l'affaire est donc toujours pendante. Néanmoins, à fin 2022, ce sont 113 000 € que la SCPI a provisionné comme charges réclamés par Inter Gestion REIM mais non conformes aux statuts ; ce montant pourra être distribué aux associés en cas de gain en dernier recours. À titre de comparaison, cela représenterait autant que le dividende qui vous sera versé en juillet !

Une nouvelle instance judiciaire de la Société de gestion contre notre SCPI a été annoncé au conseil de surveillance : Inter Gestion REIM entend contester à nouveau certaines de nos décisions prises en assemblée générale l'an dernier :

- la fixation des honoraires du liquidateur à 1,75% HT, en conformité avec les pratiques de place, alors que nos statuts étaient imprécis sur ce point,
- la résolution visant à maintenir le conseil de surveillance pendant la liquidation, si celle-ci était décidée (résolution qui était pourtant sans objet, puisque l'assemblée avait décidé de ne pas dissoudre),
- la résolution visant à procéder à des ventes partielles d'actif en vue de réduire le capital, bien que l'assemblée ait prévu à cette occasion une commission de cession

acquise à Inter Gestion REIM, que les statuts ne prévoyaient pas.

La contestation de la troisième résolution est particulièrement préjudiciable aux associés, dans la mesure où, anticipant sur une décision judiciaire qui lui serait favorable, Inter Gestion REIM a refusé de commencer à procéder à des cessions. Or les valeurs immobilières atteintes en 2022 avant la remontée des taux d'intérêts étaient sans doute plus favorables que celles auxquelles nous pourrions vendre en 2023 ou 2024 ; de plus votre conseil avait suggéré que les ventes portent prioritairement sur des biens vacants, permettant de vendre ces biens libres d'occupation ; la Société de gestion nous a précisé que les appartements libres seraient mis en location pour des durées de 6 années... ce qui nous contraindra, lors de la liquidation, à les vendre occupés, ce qui nous pénalisera !

La seule raison qui nous en a été donnée en conseil est que, la rédaction ancienne des statuts prévoyant une rémunération de liquidation « égale, au maximum, à 5% HT du produit net de chaque cession », Inter Gestion REIM ne veut pas réaliser des ventes qui lui rapporteraient 1,50% HT, mais s'attribuer lors de la liquidation une rémunération qu'elle entend fixer au taux maximum autorisé ! Ceux d'entre vous qui pensent encore qu'Inter Gestion REIM gère notre SCPI au mieux des intérêts des assoicés en tireront les conclusions qui s'imposent.

Résolutions d'assemblée générale extraordinaire

Inter Gestion REIM vous propose une résolution visant à anticiper de plusieurs années, par rapport au délai prévu dans les statuts, la dissolution de notre SCPI. Aucune raison ne nous a été donnée par Inter Gestion REIM pour justifier cette étonnante décision. Quelles raisons, dans l'intérêt des associés, pour un tel empressement ?

Il convient de voter négativement à cette résolution, comme à celle qui vous propose de prendre acte de ce qu'Inter Gestion REIM serait le liquidateur de la SCPI.

La troisième résolution d'assemblée générale extraordinaire vise à :

- autoriser la tenue des conseils par visio-conférence ; cette option avait été rendue possible par des textes règlementaires durant la crise sanitaire et il semble souhaitable d'en ouvrir la possibilité ; elle sera toutefois réservée aux situations exceptionnelles, votre conseil souhaitant privilégier la présence physique, beaucoup plus favorable à la participation de tous.

Résolutions non agrées par la Société de gestion :

Du fait de la résolution de dissolution émanant de la Société de gestion, votre conseil accompagné par d'autres associés, doit proposer des résolutions, qui visent en particulier à proroger la durée de vie de la SCPI pour une durée actuellement limitée à deux années, à nommer un coliquidateur (pour le cas où la dissolution serait votée), à préciser dans les statuts le maintien du rôle du conseil de surveillance pendant la phase de liquidation.

Une résolution, rédigée de façon plus ferme que l'an dernier, vise également à inciter Inter Gestion REIM à des cessions partielles d'actifs, dans la limite des ratios autorisés par la règlementation (15% du patrimoine par an), en vue de réduire le capital, pour permettre d'alléger le patrimoine de notre SCPI et de récupérer une partie de nos capitaux, tout en optimisant sa cession en fonction des opportunités et des échéances fiscales.

Nous vous conseillons évidemment de voter pour ces résolutions, dont les motivations vous sont exposées plus largement dans leurs « exposés des motifs ».

En conclusion :

Nous attirons votre attention : **ne pas renvoyer votre pouvoir pour notre prochaine assemblée générale «en blanc» ou «au président» :** il serait exercé par Inter Gestion REIM, contre les préconisations de votre conseil de surveillance.

Si vous le souhaitez, vous pouvez voter par correspondance, en suivant les avis de votre Conseil de surveillance, c'est-à-dire de voter «oui» à toutes les résolutions, à l'exception de :

- N° 2 : vote négatif au quitus à la Société de gestion,
- N° 10 : vote négatif à la dissolution anticipée de la SCPI.

À défaut et si vous ne pouvez pas participer à l'assemblée générale, **nous vous invitons soit à voter par correspondance conformément aux indications ci-dessus, soit à donner pouvoir «à Monsieur Hubert Martinier, à défaut au président du conseil de surveillance, ou toute personne qu'il se substituera»**.

En tout état de cause, nous vous déconseillons de retourner un pouvoir en blanc.

Ce rapport a été rédigé et approuvé à l'unanimité par les membres du conseil de surveillance.

Chambéry, le 27/04/2023

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 : sci267rdmgmail.com
Serge Blanc (AAAZ SCI) : serge.blancbert@laposte.net
Jacques Clochard : j.clochard@altema.fr
Dominique Mallassagne : dhmparis@gmail.com
Xavier Masson-Regnault : x.massonregnault@gmail.com
Georges Pupier : georges.pupier@icloud.com
Philippe Vulin : ph.vulin@outlook.fr
Patrick Wasse : wassepat@yahoo.fr

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2023

Exercice clos le 31 décembre 2022

PHOTO NON CONTRACTUELLE

PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et du rapport du conseil de surveillance, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance approuve les conclusions dudit rapport.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice 2022 s'élevant à la somme de 102 433 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022	102 433 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	26 604 €
Résultat à affecter au 31/12/2022	129 037 €
Dividende 2022 (règlement après approbation des comptes en juillet 2023)	113 468 €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	**15 569 €**

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 2022 à :

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	12 489 173 €	825,51 €
Valeur de réalisation	13 186 048 €	871,57 €
Valeur de reconstitution	16 018 564 €	1 058,80 €

Septième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2023 à 3 600 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Huitième résolution

L'assemblée générale prend acte que le mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France expirera à l'issue de l'assemblée générale 2023 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, et décide de nommer BPCE expertises immobilières en qualité d'Expert immobilier pour une durée de 5 ans à compter du 1er janvier 2023.

Neuvième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Dixième résolution

L'assemblée générale extraordinaire décide de prononcer la dissolution anticipée de la SCPI Grand Paris Pierre et la mise en liquidation de son patrimoine à compter du 28 juillet 2023.

Onzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire prend acte que la Société Inter Gestion REIM est liquidateur de la SCPI Grand Paris Pierre et lui donne tout pouvoir pour l'accomplissement des formalités et à l'efficacité de la présente décision. Le siège de liquidation est sis au siège du liquidateur, 2 rue de la Paix - 75002 PARIS.

Douzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, 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, afin de permettre aux membres qui participent aux réunions du conseil de surveillance d'y assister au moyen d'une conférence audiovisuelle.

En conséquence, l'ARTICLE 19 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 19

CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

19.3 : Délibérations du conseil de surveillance

(...)

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

Sont réputés présents aux réunions du conseil de surveillance les membres qui y participent au moyen d'une confé-rence audiovisuelle permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

(...).

19.4 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

(...)

La somme allouée est répartie par le conseil de surveillance entre les membres du conseil au prorata de leur participation effective aux réunions.

(...) »

Le reste de l'ARTICLE 19 demeure inchangé.

Treizième résolution

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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS NON AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

À titre ordinaire :

Résolution pour procéder à des ventes partielles d'actifs : Exposé des motifs

L'an dernier, vous aviez proposé à la Société de gestion de procéder à des cessions partielles d'actifs, en vue de vendre certains biens si les conditions en paraissent optimales, et de permettre de procéder à des diminutions de capital au profit des associés. Cette mesure devait en particulier permettre de vendre des biens devenus vacants, plutôt que de les relouer pour des périodes de 6 ans et d'être contraints, lors de la liquidation, de mettre en vente des biens loués, qui seraient alors valorisés avec une décote pour occupation.

La Société de gestion a refusé de procéder à de telles vente, au motif qu'elle a l'intention de prélever une commission au taux maximum prévu par les statuts initiaux, de 5% HT, plutôt que de percevoir la commission de cession de 1,50 % que vous lui aviez votée pour ces ventes.

Nous vous proposons donc de renouveler la résolution de l'an dernier, en la rendant plus ferme, et en prolongeant sa durée jusqu'à fin 2026, date à laquelle il vous est par ailleurs proposé de proroger la durée de vie de la SCPI.

Quatorzième résolution : Résolution D : cessions d'actifs

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et dans le cas où la liquidation de la société n'aura pas été décidée, demande à la Société de gestion d'envisager toute

aliénation portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI, dans les limites de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier, aux conditions qu'elle jugera convenables, et en particulier les biens en vacance locative. La Société de gestion devra recueillir l'avis préalable du conseil de surveillance sur ces opérations. L'assemblée générale décide que cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice s'achevant au 31/12/2026. La Société de gestion percevra sur ces cessions réalisées en dehors de la période de liquidation une commission de 1,50 % HT du produit net de tous frais (y compris l'impôt de plus-value) de chaque cession constatée par acte authentique.

À titre extraordinaire :

Résolution visant à proroger la durée de vie de la SCPI

Notre SCPI a été créée fin 2012 pour une durée de 12 ans qui viendra à échéance fin 2024. Nos statuts prévoient que, dans les trois années précédant la liquidation, la Société de gestion doit interroger les associés pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société ; malgré l'insistance de votre conseil, Inter Gestion REIM ne vous interroge pas sur ce point, mais a proposé au contraire une première fois l'an dernier la liquidation de la Société ; malgré une réponse très largement négative en 2022, la question vous est une nouvelle fois soumise cette année. Votre conseil vous propose en conséquence la résolution telle que la Société de gestion aurait dû vous la poser, en suggérant une durée de prorogation d'environ 25 mois, pour venir à échéance le 31/12/2026, date correspondant à une fin d'exercice. Une nouvelle assemblée générale permettra éventuellement de proroger encore son existence, ou de décider de sa dissolution avant cette nouvelle échéance.

Ce point nécessite la modification de l'Article 5 des statuts.

Quinzième résolution : Résolution A : ARTICLE 5 des statuts concernant la durée de vie de la SCPI

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'Article 5 des statuts relatif à la durée de vie de la société, désormais rédigé comme suit (la partie rédigée en gras étant celle modifiée) :

La durée de la société est fixée pour une durée **venant à expiration le 31 décembre de la quatorzième année suivant** son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux statuts.

Résolution visant à nommer un coliquidateur, décisions portant sur la cession des immeubles et partage de la rémunération : Exposé des motifs

Constatant qu'Inter Gestion REIM propose à l'assemblée une résolution visant à anticiper la liquidation de la société, les associés signataires proposent à l'assemblée générale de Grand Paris Pierre une résolution en vue de nommer, conformément à l'article n°31 de nos statuts, un coliquidateur. Il est grandement préférable que cette tâche ne soit pas confiée au seul liquidateur que serait Inter Gestion REIM mais que lui soit adjoint un coliquidateur. Comme décidé en AG l'an dernier, les liquidateurs se partageront à parts égales la rémunération statutaire, sauf accord différent entre eux, ce point étant rappelé dans la résolution, puisqu'Inter Gestion REIM a assigné notre SCPI en vue de ne pas appliquer la résolution en question.

Seizième résolution : Résolution B : nomination d'un coliquidateur, pouvoirs des coliquidateurs, partage de leur rémunération

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide, dans le cas où l'assemblée générale aurait voté favorablement à la liquidation de la société, de nommer un coliquidateur, en la personne de la Société FIDUCIAL GERANCE dont le siège est 41 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (92400), à défaut toute personne désignée par le tribunal judiciaire de Paris.

Les liquidateurs exerceront les pouvoirs conformément à l'ARTICLE 31, selon la rédaction déjà votée en assemblée générale en 2022, et qui est confirmée :

- Pendant le cours de la liquidation les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaire pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est liquidé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, devront agir conjointement pour la mise en vente et la vente des biens immobiliers ainsi que pour la gestion des contentieux en cours, et pourront agir séparément pour les autres opérations de gestion.
- Sauf accord différent convenu entre eux, la rémunération des coliquidateurs sera partagée également entre eux.

Résolution visant à maintenir le rôle du conseil de surveillance pendant la liquidation de la SCPI

L'assemblée générale de l'an dernier avait décidé de maintenir le conseil de surveillance pendant la période de liquidation qui était proposée par la Société de gestion. Bien que cette résolution ait été sans effet puisque vous aviez refusé cette liquidation anticipée, Inter Gestion REIM

a assigné la SCPI en vue de ne pas l'appliquer, au motif que sa mission serait d'assister la Société de gestion, laquelle n'a plus de rôle lors de la liquidation, puisque la SCPI passe alors entre les mains du liquidateur.

Depuis plus de 10 ans, Inter Gestion REIM n'a nullement démontré que les associés de la SCPI pouvaient lui accorder la confiance qu'ils étaient en droit d'attendre de ce professionnel. Aussi, afin mettre en œuvre la volonté de l'assemblée générale de maintenir la mission du conseil de surveillance il convient de modifier les statuts sur plusieurs points.

Dix-septième résolution : Résolution C : conseil de surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide le maintien du conseil de surveillance durant la phase de liquidation de la SCPI, et modifie en conséquence les statuts sur les paragraphes suivants (les parties ajoutées ou modifiées sont en caractères gras) :

ARTICLE 19.1 : Missions du conseil de surveillance, 1er paragraphe :

Le conseil de surveillance exerce à tout moment, au moins une fois par an **et jusqu'à complète dissolution de la société** un pouvoir de vérification et de contrôle (...) situation de la société.

ARTICLE 19.1 : Missions du conseil de surveillance, 5° et 6° paragraphes :

Le conseil de surveillance 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, **ni du (des) liquidateur(s)**.

Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de gestion **ou du (des) liquidateur(s)**, il convoque sans délai une assemblée générale devant pouvoir à **leur** remplacement.

ARTICLE 19. : Nomination du conseil de surveillance, ajout d'un dernier paragraphe :

Le conseil de surveillance en fonction à la veille de l'assemblée générale décidant de la dissolution, ou le conseil de surveillance en fonction à la veille du jour d'arrivée au terme statutaire de la SCPI, conserve ses fonctions auprès du liquidateur jusqu'à complète dissolution de la SCPI.

ARTICLE 19.3 : Délibérations du conseil de surveillance, 2° paragraphe :

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige ne fois par an à l'initiative soit de son président ou de la majorité de ses membres soit de la Société de gestion **ou d'un liquidateur**. Les réunions convoquées par la société de gestion ou **par un liquidateur** ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

ARTICLE 19.3 : Délibérations du conseil de surveillance, 4° paragraphe :

Le secrétariat de séance est assuré par la Société de gestion **ou un liquidateur**, ou, en **leur** absence, par un membre du conseil.

ARTICLE 19.4 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance, 2° et 3°paragraphes :

(...) sur proposition de la Société de gestion **ou du (des) liquidateur(s)**.

La somme allouée est répartie par la Société de gestion **ou par le (des) liquidateur(s) (...)**

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)
Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MARCHÉ DES PARTS
Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

REPORT À NOUVEAU

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE RENDEMENT

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution : Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI

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

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

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

VALEUR NOMINALE

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

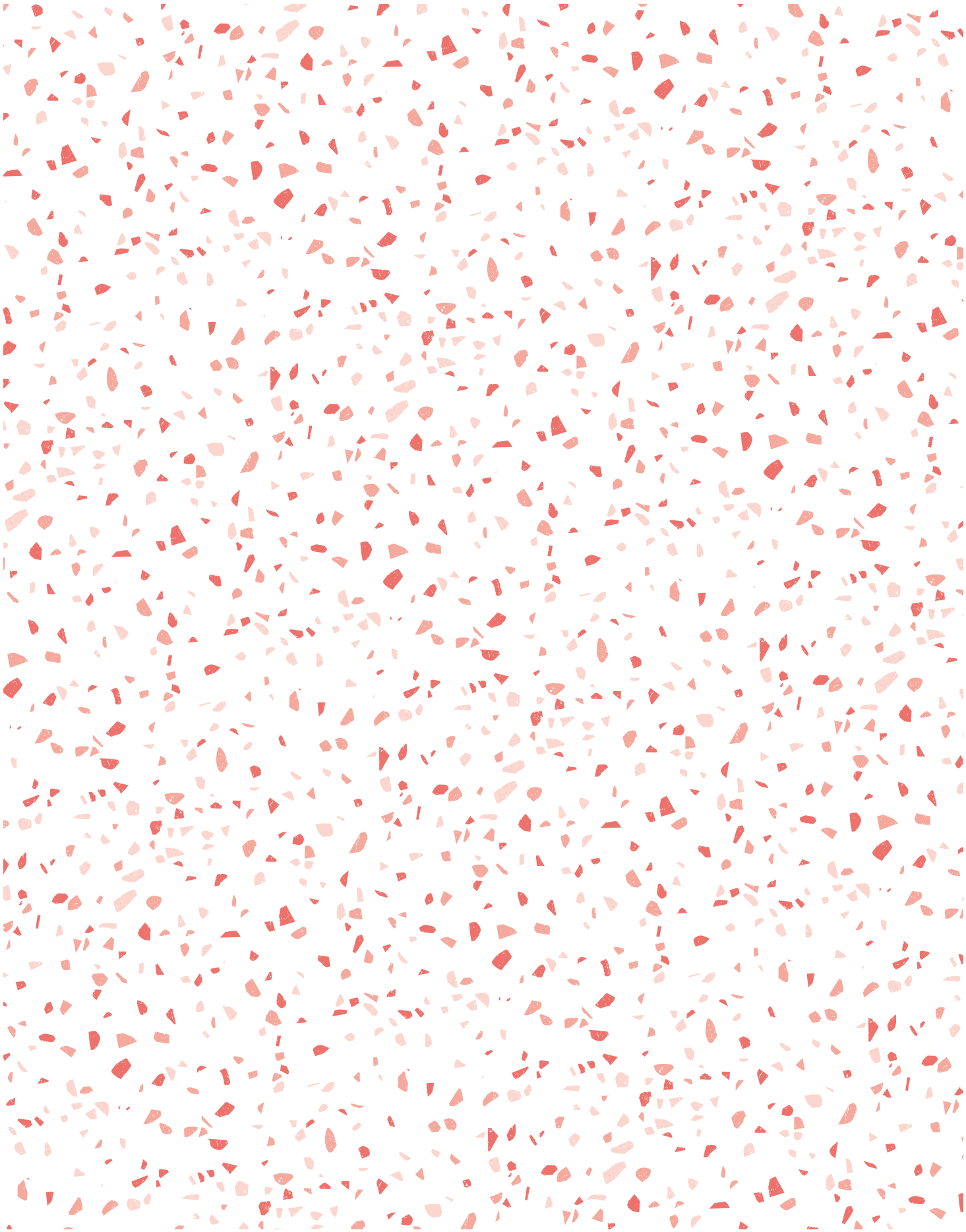
VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

NOTES



Inter Gestion
REIM

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

www.inter-gestion.com
2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 000 68 • Code APE 6420Z • Société de gestion de portefeuille • Agrement AMF N°GP 12000008 du 29 Février 2012.