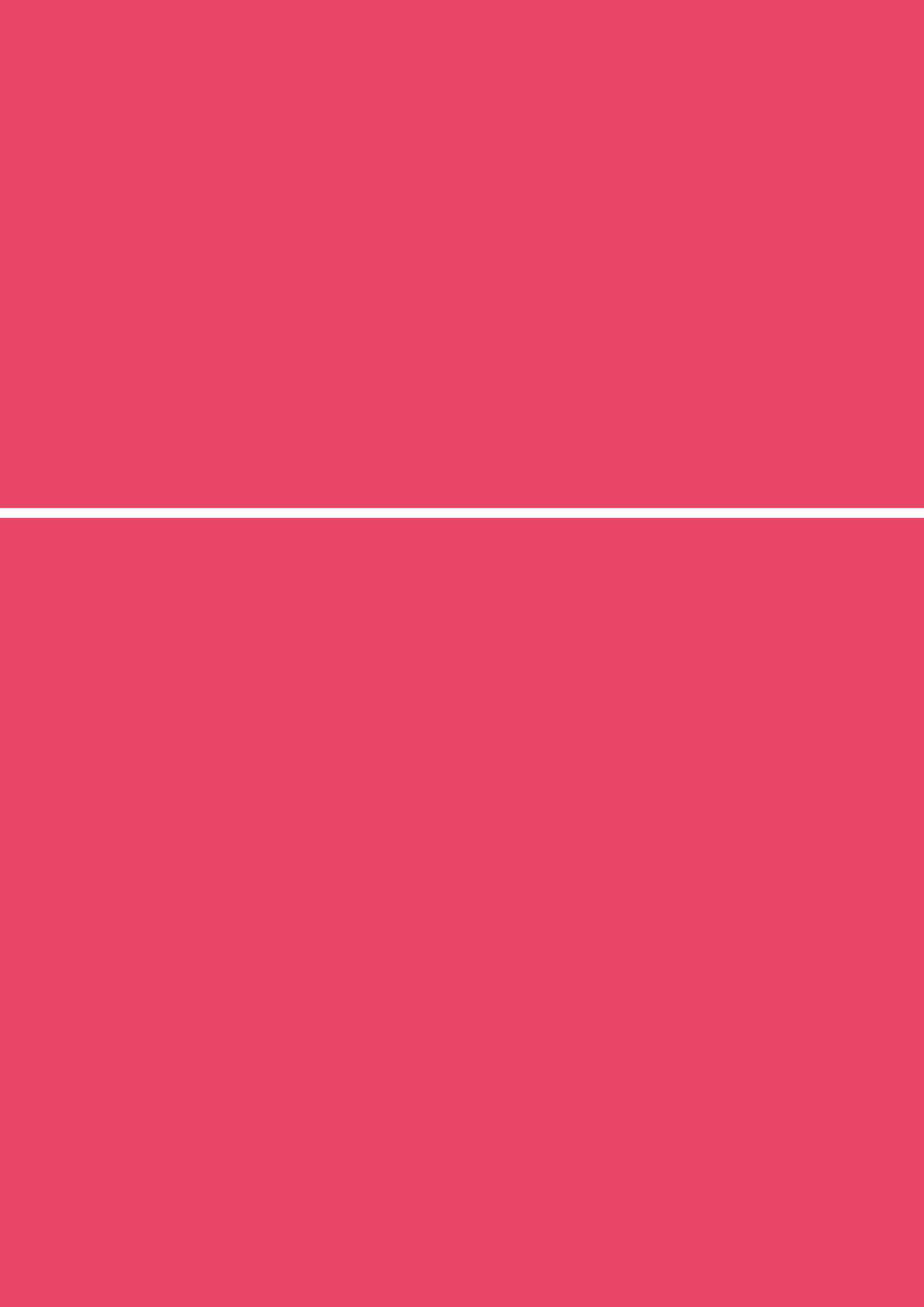




**RAPPORT
ANNUEL
2021**



SOMMAIRE

4 Présentation

5 Informations

6 Panorama

7 Chiffres clés

8 Rapport de la Société de gestion

16 Les comptes au 31 décembre 2021

20 Annexes financières

24 Rapport du Commissaire aux comptes

28 Rapport du conseil de surveillance

32 Projets de résolutions

36 Glossaire

Présentation



Informations

Caractéristiques

SCPI GRAND PARIS Résidentiels

Société civile faisant offre au public
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris 827 728 247
Visa AMF n°21-09 du 18 juin 2021.

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

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : GBA AUDIT ET FINANCE, domiciliée : 10, rue du Docteur Finlay - 75015 Paris. Représentée par Monsieur Xavier Lecaron - Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Suppléant : SEREC-AUDIT, domiciliée : 70, bis rue Mademoiselle - 75015 Paris.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale constitutive du 7 février 2017. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

Contrôle Dépositaire

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

Conseil de surveillance

Monsieur Rémi Bourg (Président) , Madame Emmanuelle Deschennes, Monsieur Joël Dockwiller, Monsieur Geoffroy Germano, Monsieur Serge Giboire, Monsieur Didier Guillon, Monsieur Maxime Pain.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Panorama

2022 : INFLATION, RÉCESSION ?



Après deux années de crise sanitaire, l'invasion de l'Ukraine par la Russie a entraîné le monde dans une grave crise géopolitique à l'issue incertaine et aux conséquences économiques immédiatement ressenties au quotidien.

Se pose aujourd'hui la question de l'évolution des taux d'intérêt et celle du comportement de l'investissement immobilier, sous-jacent exclusif de l'épargne en SCPI. La BCE semble avoir pris le parti de maintenir des taux bas au moins pour un temps afin d'éviter une récession économique à l'échelle européenne.

Les sanctions économiques et financières prises à l'encontre de la Russie ont eu pour l'Europe un effet de surenchère sur le coût des énergies et des matières premières, dans un contexte marqué par la reprise de l'inflation.

L'immobilier a été dans le passé un rempart efficace contre les effets de l'érosion monétaire et la perte de pouvoir d'achat (chocs pétroliers de 1973 et 1979). Les loyers ont cette particularité d'être tirés à la hausse par le mécanisme des indices. Cela est vrai, en particulier, lorsqu'il s'agit d'actifs d'exploitation d'activités commerciales dont les locataires sont en mesure de répercuter la hausse de leurs coûts de revient sur leurs prix de vente. En ces temps, l'immobilier a joué un rôle de valeur refuge offrant un rendement et une performance globale réelle positive tout en préservant le capital.

Les SCPI ont achevé l'année 2021 avec un bilan global positif de 8,7 milliards d'euros de collecte brute, véritable indicateur de la vitalité du marché, et réalisé une progression de 18% sur l'année précédente.

Pour GRAND PARIS Résidentiels, l'évènement majeur de l'année 2021 aura été celui de s'engager sur une nouvelle trajectoire de développement en redéfinissant sa politique d'investissement sur deux grandes thématiques de l'immobilier résidentiel, le locatif classique et le résidentiel géré. Avec l'objectif d'allier un niveau de rendement suffisamment attractif à des perspectives de valorisation des actifs sur le long terme.

L'activité commerciale s'est concentrée sur les quatre derniers mois de l'année après avoir obtenu le nouveau visa AMF fin juin 2021 ce qui a permis de réaliser 3,6 millions d'euros de souscriptions.

Dans le même temps, GRAND PARIS Résidentiels s'est engagée pour un montant de 5 millions d'euros d'acquisitions portant sur deux immeubles résidentiels entièrement loués situés à Saint-Maur-des-Fossés (94) et à Clichy (92).



Chiffres clés



1 851 m²

répartis sur 5 immeubles.



166,40 €

de valeur de réalisation.



224

associés au 31 décembre 2021.



12 250 000 €

de capitalisation.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

La SCPI a été immatriculée le 14 février 2017.

Le capital social de constitution a été fixé à 762 600 € entièrement libéré et réparti entre 24 associés fondateurs détenant 930 parts. Les parts des associés fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La SCPI est ouverte à la collecte depuis le 2 novembre 2017.

Le capital social maximum statuaire a été fixé à 32 800 000 €.

Au 31 décembre 2021, le capital de GRAND PARIS Résidentiels se répartit entre 224 associés qui détiennent 61 250 parts pour un montant de 3 680 806 € prime d'émission incluse.

La capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2021 s'élève à 12 250 000 €.

Au cours de l'année 2021, après approbation par l'assemblée générale, les perspectives de développement ainsi que la dénomination de la SCPI ont été modifiées.

La SCPI GRAND PARIS Résidentiels anciennement appelée Pierre Capitalisation, a pour vocation d'être une SCPI de rendement.

Ce projet permet entre autre d'élargir et de faciliter la souscription des parts.

Dès lors, l'AMF a apposé à la SCPI un nouveau visa n° 21-09 le 18 juin 2021.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ⁽¹⁾
2017	30 489 600	38 112	1 219	394702	1 000
2018	30 489 600	38 112	1 219	177760	1 000
2019	30 489 600	38 112	1 225	174 130	1 000
2020	30 489 600	38 112	1 233	365 578	1 000
2021	31 489 600	38 112	1 242	-	200

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

* Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés par correspondance en date du 18 février 2021, la valeur nominale de la part a été divisée par 5 à compter de cette date, une part de valeur nominale initiale de huit-cent-vingt euros (820 €) est représentée par 5 parts d'une valeur nominale chacune de cent soixante-quatre euros (164 €)

Marché des parts

Néant.

À titre d'information :

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

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

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement. À ce jour, aucun ordre de vente n'a été passé.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Il est précisé qu'aucune demande de parts n'a été inscrite sur le registre de la société au cours des 5 dernières années.

Emprunt de la société

La SCPI a mis en place une ligne d'emprunt auprès de la Socfim, afin de financer l'opération de Saint-Germain-en-Laye acquis en fin d'année 2020.

- Montant : 4 000 000 €
- Échéance : 10 ans
- Taux fixe (acquisition) : 1,54%
- Taux variable (travaux) : Euribor 3 mois +1,80% minoré à 1,80%

PATRIMOINE IMMOBILIER

La modification de la dénomination, et de l'orientation de la SCPI a nécessité l'adoption d'une nouvelle stratégie d'investissement.

Les acquisitions effectuées par la SCPI GRAND PARIS Résidentiels, auront lieu sur le périmètre ciblé du Grand Paris. Le patrimoine sera composé d'immeubles ou parties d'immeubles résidentiels pouvant comporter des locaux commerciaux, professionnels ou à usage de stationnement. Mais également des résidences avec services (résidences de tourisme, résidences pour étudiants, résidences pour personnes âgées dépendantes ou non dépendantes, maisons de repos, etc...)

Les immeubles pourront être acquis achevés ou en état futur d'achèvement, loués ou libres de toute exploitation.

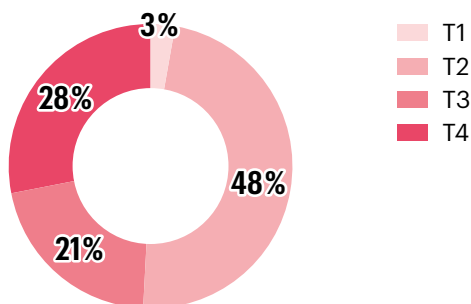
Le patrimoine acquis avant le changement de stratégie fait partie intégrante du patrimoine de la SCPI GRAND PARIS Résidentiels, qui est en cours de constitution.

Immeubles

LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2021

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSE
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry
59	LILLE	152, rue Solférino
78	CARRIÈRES-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Peri
91	MENNECY	4, rue de l'Abreuvoir
78	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 et 14 rue Grande Fontaine

Répartition du patrimoine par typologie de logements

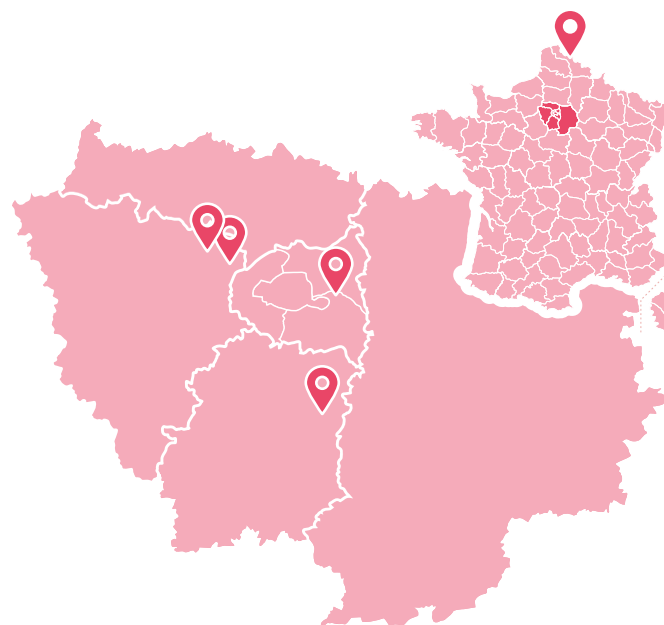


Projets d'acquisition

En fin d'exercice 2021, la SCPI a signé deux compromis de ventes pour des immeubles d'habitations situés en petite couronne parisienne. Les appartements sont occupés par des locataires.

D'autres opérations d'acquisitions sont à l'étude, pour des biens situés en Île-de-France, en centre-ville et bénéficiant de la proximité des transports, commerces, écoles...

Répartition géographique du patrimoine



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

La SCPI est en phase de constitution et d'acquisition de son patrimoine.

Au cours de l'année 2021, la SCPI a appelé 158 684 € au titre des loyers.

Gestion locative

La Société de gestion a donné mandat au cabinet Foncia Property Management, pour administrer les biens immobiliers de la SCPI et lui confier notamment six missions principales intéressant le patrimoine de GRAND PARIS Résidentiels :

- une mission de commercialisation locative,
- une mission de gestion administrative,
- une mission technique,
- une mission comptable,
- une mission de suivi du contentieux locatif,
- une mission de reporting.

Les honoraires alloués à Foncia au titre de la commercialisation locative s'élèvent à 6% HT du loyer annuel. Pour les cinq autres missions, le cabinet Foncia Property Management est rémunéré à hauteur de 4,40% HT sur les loyers encaissés.

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la Société d'administration de biens, la somme de 18 503 € au titre de l'exercice 2021.

Contentieux en cours

Contentieux locatif :

Néant.

Autres contentieux :

En date du 27 décembre 2017, un acte de vente a été conclu concernant les biens situés au 152-154 rue Solferino à Lille.

Une des clauses de l'acte de vente prévoyait le versement de pénalités de retard si la SCPI, en qualité d'acquéreur, ne justifiait pas l'obtention d'une attestation de conformité des travaux ; étant précisé que ladite sanction consistait à l'imputation d'une pénalité de retard à hauteur de 300 € par jour de retard.

La SCPI n'ayant pu justifier de l'obtention de ce document à la date prévue au contrat, elle a été assignée par le vendeur pour le paiement de la somme de 226 500 € (755 jours de retard, à hauteur de 300 € par jour).

Toutefois, la SCPI justifie de circonstances atténuantes liées d'une part, à un retard de l'architecte et du géomètre, d'incohérences constatées dans le permis de construire et d'autre part, à la non-délivrance par le vendeur de documents demandés à plusieurs reprises par la SCPI. Une audience s'est tenue en date du 27 octobre 2021, qui a été renvoyée au 15 décembre 2021.

Conformément au calendrier de mise en état transmis par le Tribunal Judiciaire de Lille, plusieurs échanges de conclusions devraient avoir lieu au cours de l'année 2022. La date prévisionnelle de l'audience de plaidoirie est fixée au 6 janvier 2023.

Au 31 décembre 2021, une provision pour risques de 20 000 € a été constituée dans les comptes à ce titre.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat net comptable

Le résultat fiscal au titre des déficits fonciers de l'exercice 2021 s'élève à -35 002 € soit -0,57 € par part.

L'exercice 2021 fait apparaître une perte de 113 854 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de -351 840 €.

PERTE DE L'EXERCICE 2021	-113 854
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	-237 986
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	-351 840

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

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

La valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation. Ainsi, elle est corrigée du montant des travaux restant à mobiliser (en moins) pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît au niveau du total des placements immobiliers dans le tableau « état du patrimoine » pour une valeur vénale des placements immobiliers s'élevant à 10 550 000 €.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte. Lorsque les immeubles sont en cours de rénovation, l'Expert immobilier considère l'immeuble en pleine propriété, à usage d'habitation, en son état futur, et ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'appréciée.

NB : L'article R.14-157-1 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'arrêt 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	IMMEUBLES	M ² HAB ⁽¹⁾	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/20	EXPERTISE H.D AU 31/12/21
LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry	95	327 680	244 906	572 586	490 000	490 000
LILLE	152, rue Solférino	482	1 075 200	1 282 575	2 357 775	2 200 000	2 200 000
MENNECY	4, rue de l'Abreuvoir	394	747 520	827 001	1 574 521	1 600 000	1 700 000
CARRIÈRES-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Peri	406	849 920	1 020 502	1 870 422	2 160 000	2 160 000
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 et 14, rue de la Grande Fontaine	491	1 880 064	2 111 735	3 991 799	4 000 000	4 000 000
TOTAL		1 868	4 880 384	5 486 719	10 367 103	10 450 000	10 550 000

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (article 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 (article R.214-109 du Code monétaire et financier).

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	10 036 439	163,86
Valeur de réalisation	10 191 934	166,40
Valeur de reconstitution	12 241 772	199,87

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2017		2018		2019		2020		2021	
	€	%*	€	%*	€	%*	€	%*	€	%*
NOMBRE DE PARTS	18 220		26 300		34 215		43 125		61 250	
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	-	0%	0,42	1%	2,66	9%	2,11	3%	2,73	28%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,0	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Produits divers	108,32	100%	33,79	99%	25,45	91%	58,47	97%	7,11	72%
TOTAL REVENUS (A)	108,32	100%	34,21	100%	28,11	100%	60,58	100%	9,84	100%
CHARGES										
Charges immobilières	-	-	1,66	5%	2,07	7%	2,79	5%	1,03	10%
Autres frais de gestion	130,74	121%	40,11	117%	33,46	119%	42,35	70%	9,05	92%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total charges externes	130,74	121%	41,77	122%	35,53	126%	45,14	75%	10,08	102%
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	0,38	0%	-	-	-	-	22,87	38%	0,55	6%
Provisions nettes⁽²⁾										
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total charges internes	0,38	0%	-	0%	-	0%	22,87	38%	0,55	6%
TOTAL CHARGES (B)	131,11	121%	41,77	122%	35,53	126%	68,01	112%	10,63	108%
RESULTAT COURANT (A-B)	-22,80		-7,56		-7,42		-7,43		-0,79	
Variation report à nouveau	-	-	-22,80	-	-17,98	-	-20,16	-	-3,89	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	5,95	-
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. * % du total des revenus.

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	200	165,55	0,04%	0,05%	-	-
2019	200	169,96	0,03%	0,04%	-	-
2020	200	162,40	0,21%	0,26%	-	-
2021	200	167,00	1,36%	1,63%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) Valeur de réalisation. (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 1^{er} janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

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

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

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

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

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

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

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

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

La valeur IFI 2022 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 comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, s'élèvent pour l'exercice 2021 à :

- 19 129 € TTI au titre de la gestion de la SCPI,
- 435 479 € TTI au titre des honoraires de souscription,

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2021 par la Société Inter Gestion Groupe s'élèvent à 3 000 € TTC.

Les honoraires cumulés payés à Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage au 31/12/2021 s'élèvent à 45 837,87 €.

Ci-dessous la liste des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage entre la SCPI et Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au 31/12/2021 :

VILLES	IMMEUBLES	INTER GESTION M.O.	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry	15 840	15 840	-	100%
LILLE	152 rue Solférino	113 147	113 147	-	100%
CARRIÈRES-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Péri	56 430	56 430	-	100%
MENNECY	4, rue de l'Abreuvoir	70 783	70 783	-	100%
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 et 14, rue de la Grande Fontaine	En cours	En cours	En cours	En cours
TOTAL		1 717 555	256 200	-	-

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 basé sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée de 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 20 salariés, s'est élevé à la somme de 994 771 € sur l'exercice 2021. 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 des dites personnes.

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

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance pour les exercices restant à courir jusqu'à la fin de leur mandat à la somme de 2 500€.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2021



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Immobilisations locatives				
Immobilisations locatives	6 375 303	6 558 201	2 930 360	4 290 000
Immobilisations en cours de réhabilitation	3 991 799	3 991 799	7 436 742	6 160 000
Autres immobilisations	34 209	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	10 401 312	10 550 000	10 367 102	10 450 000
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Titres financiers non contrôlés				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Créances				
Clients et comptes rattachés	9 528	9 528	2 170	2 170
Autres créances	263 146	263 146	2 845	2 845
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	3 135 858	3 135 858	595 316	595 316
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (C)	3 408 532	3 408 532	600 331	600 331
DETTES				
Provisions générales pour risques et charges	-20 000	-20 000	-	-
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-3 773 143	-3 773 143	-3 747 735	-3 747 735
Dettes d'exploitations				
Cautions locataires	-14 460	-14 460	-1 500	-1 500
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-69 813	-69 813	-397 433	-397 433
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	-8 099	-8 099	-12 500	-12 500
TOTAL DE DETTES (D)	-3 885 515	-3 885 515	-4 159 168	-4 159 168
COMPTE DE RÉGULARISATION				
Charges à répartir	118 917	118 917	110 955	110 955
Produits constatés d'avance	-6 807	-	-	-
TOTAL DE COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	112 110	118 917	110 955	110 955
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C+D+E)	10 036 439	-	6 919 221	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C+D+E)	-	10 191 934	-	7 002 119

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT(N-1)	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital social	-	-	-	-
Capital souscrit	762 600			762 600
Capital en cours de souscription	6 309 900		2 972 501	9 282 401
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	1 496 700	-	217 500	1 714 200
Prélèvements sur primes d'émission	-1 411 992	-	41 070	-1 370 922
Écarts d'évaluation	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-173 864	-64 122	-	-237 986
Résultat de l'exercice	-64 122	64 122	-113 854	-113 854
Résultat distribué	-	-	-	-
	6 919 222	-	3 117 217	10 036 439

Compte de Résultat

	EXERCICE N	EXERCICE N-1
PRODUITS D'ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES		
Loyers	158 684	18 226
Charges facturées	8 329	
TOTAL (A)	167 013	18 226
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 416	
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations		
Autres charges immobilières	56 608	24 049
TOTAL (B)	63 023	24 049
1- RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	103 990	-5 823
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissements d'exploitation	434 999	
Reprises de provisions d'exploitation	-	
Transfert de charges	393	504 272
Autres produits		
TOTAL (A)	435 392	504 272
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de souscription	435 479	196 020
Commission de la société de gestion	19 129	2 597
Commission de suivi de travaux	-	138 694
Autres achats charges externes	97 122	22 950
Dotations aux amortissements et provisions sur frais d'acquisition	33 571	197 297
Autres charges	2 500	5 000
TOTAL (B)	587 802	562 558
2- RÉSULTAT D'EXPLOITATION (A-B)	-152 410	-58 286
PRODUITS FINANCIERS		
Reprises sur provisions et transfert de charges	-	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	
TOTAL (A)	-	-
CHARGES FINANCIÈRES		
Intérêts et charges assimilés	45 435	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	
TOTAL (B)	45 435	13
3- RÉSULTAT FINANCIER (A-B)	-45 435	-13
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
TOTAL (A)	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements et provisions exceptionnelle	20 000	-
TOTAL (B)	20 000	-
4- RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-20 000	-
TOTAL DES PRODUITS (Σ TOTAL (A))	602 406	522 498
TOTAL DES CHARGES (Σ TOTAL (B))	716 260	586 620
TOTAL GÉNÉRAL	-113 854	-64 122

ANNEXES FINANCIÈRES



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 AVRIL 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sauf adoptions prévues du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : Néant
- À la méthode du coût historique dans la colonne « valeur bilantielle » de l'état du patrimoine : 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

Selon le règlement comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016 (article 141-22) :

La PGE est constituée d'un plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années.

Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Comptablement, ce changement a été traité comme un changement de méthode comptable.

Selon l'article 122-2 du PCG « lors de changements de méthodes comptables, l'effet, après impôt, de la nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée ».

Il n'a pas été constitué de provisions pour gros entretien en 2021, compte tenu de la réhabilitation en cours des immeubles.

5. Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la Société de gestion 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 constatations, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

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

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

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Société Civiles de Placement Immobilier à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'Expert immobilier indépendant nommé pour 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 2021 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 2021 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 10 550 000 €.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Ammodiation	34 209		-	-
TERRAINS ET CONSTRUCTION LOCATIVES				
Habitations	6 375 303	6 558 201	2 930 360	4 290 000
Locaux commerciaux			-	-
TOTAL	6 409 513	6 558 201	2 930 360	4 290 000
IMMOBILISATION EN COURS				
Habitations	3 991 799	3 991 799	7 436 742	6 160 000
Locaux commerciaux			-	-
Commerces			-	-
TOTAL	3 991 799	3 991 799	7 436 742	6 160 000
TOTAL GÉNÉRAL	10 401 312	10 550 000	10 367 102	10 450 000

État de l'actif immobilisé

ANNÉES	ADRESSE	TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			TRAVAUX IMMOBILISÉS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ AU 31/12/2021
		VALEURS 01/01/2021	ACQUISITIONS 2021	TOTAL AU 31/12/2021	TRAVAUX 01/01/2021	DÉPENSES 2021	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/2021	
2022	Parking rue de la Grande Fontaine SAINT-GERMAIN-EN-LAYE		34 806	34 806				34 806
	Amortissement amodiation parking		-596	-596				-596
			34 210	34 210				34 210
A. IMMEUBLES RESTAURÉS								
2017	6, rue Thierry LE PERREUX-SUR-MARNE	327 680		327 680	244 906		244 906	572 586
2017	152, rue Solférino - LILLE	1 075 200		1 075 200	1 282 575		1 282 575	2 357 775
2019	93, rue Gabriel Péri CARRIÈRES-SUR-SEINE	849 920	0	849 920	1 020 502		1 020 502	1 870 422
2019	4, rue de l'Abreuvoir - MENECY	747 520	0	747 520	827 001		827 001	1 574 521
	TOTAL I	3 000 320	0	3 000 320	3 374 984	0	3 374 984	6 375 304
B. IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION								
2020	12 et 14, rue de la Grande Fontaine SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	1 880 064		1 880 064	2 111 735		2 111 735	3 991 799
	TOTAL II	1 880 064	0	1 880 064	2 111 735	0	2 111 735	3 991 799
C. VERSEMENTS SUR COMPROMIS D'ACHAT								
	TOTAL III	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	4 880 384	0	4 880 384	5 486 719	0	5 486 719	10 401 312

État des amortissements et des provisions

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : AMORTISSEMENTS AFFÉRENTS AUX CESSIONS D'ACTIF	MONTANT DES AMORTISSEMENTS À LA FIN DE L'EXERCICE
Frais d'établissement et de développement	1383	-	-	1383
Autres postes d'immobilisations incorporelles	-	596	-	596
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1383	596		1979
Terrains	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1383	596	-	1979
	MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	MONTANT À LA FIN DE L'EXERCICE
Autres provisions réglementées	-	-	-	-
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	-	-	-	-
Provisions pour litiges	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	20 000	-	20 000
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	20 000	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur comptes clients	-	-	-	-
Autres provisions pour dépréciations	-	-	-	-
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATIONS	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	-	20 000	-	20 000

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2020	DURANT L'ANNÉE 31/12/2021	TOTAL AU 31/12/2021
FONDS COLLECTES	8 569 200	3 190 001	11 759 201
+ cessions d'immeubles	0	0	0
+ divers (subventions ANAH)	0		0
+ emprunt	3 747 735	25 408	3 773 143
- commissions de souscription	-942 612		-942 612
- achats d'immeubles	-4 880 384	0	-4 880 384
- frais d'acquisition (non récup.)	-469 380	41 070	-428 310
- divers : travaux	-5 486 719		-5 486 719
- RAN débiteur	-173 864	-64 122	-237 986
- SOMMES RESTANT À INVESTIR	363 976	3 192 357	3 556 333

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

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2021	31/12/2020	
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	13 844 042	10 668 457	3 175 585
Actifs immobilisés	10 401 312	10 367 102	34 209
Fonds de roulement	3 442 730	301 354	3 141 375
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	9 528	2 170	7 358
Autres créances	382 063	113 800	268 263
Besoin d'exploitation	391 592	115 971	275 621
Fournisseurs	69 813	397 433	-327 619
Autres dettes	14 906	12 500	2 406
Ressources d'exploitation	84719	409933	-325213
Besoins en fonds de roulement	306 872		600 834
Excédents en fonds de roulement		293 962	
SYNTHÈSE			
Fonds de roulement	3 442 730	301 354	3 141 375
Excédents en fonds de roulement		293 962	
Besoins en fonds de roulement	306 872		600 834
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	3 135 858	595 316	2 540 541

(1) À l'exclusion des résultats sur cessions d'éléments d'actif (2) Montant brut transféré au cours de l'exercice

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—
Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale,

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 Résidentiels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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 le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » 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 consisté à prendre connaissances 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 spécifiques

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 établi par la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français 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 civile de placement immobilier 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.

Paris, le 5 avril 2022,

Le commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

À l'assemblée générale,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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 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 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

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION REIM

Commission de souscription

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de souscription pour la prospection des capitaux et la recherche d'immeubles assise sur le prix d'émission des parts.

Le taux de rémunération est fixé à 12% TTI de la base ci-dessus, dont 10% TTI au titre de la prospection de capitaux et 2% TTI au titre de la recherche des investissements.

À ce titre, la Société de gestion Inter Gestion REIM a facturé pour l'exercice 2021, une commission sur les souscriptions de 435 479 €.

Commission de gestion

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM pour l'administration de la société et la gestion de son patrimoine, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et les produits financiers nets.

Le taux de rémunération est fixé à 12,00% TTI de la base ci-dessus.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2021, un montant de 19 129 €.

Commission d'acquisition d'actifs

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission d'acquisition d'actifs immobiliers assise sur le prix d'acquisition tous frais inclus.

Le taux de commission est de 1,5% TTI de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2021.

Honoraires de suivi de la réalisation des travaux

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM des honoraires relatifs à des prestations de suivi de la réalisation des travaux assise sur le montant TTC des dépenses affectées à la réalisation des travaux.

Le taux de commission est de 2,5% TTI de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2021.

Commission de cession d'actifs

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de cession d'actifs, assise sur le prix de vente net.

Le taux de rémunération est fixé à 3% TTI de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2021.

Commission de cession de parts

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de cession de parts.

La commission fixée est :

- de 4% TTI du prix d'exécution si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion ;
- de 0,5% TTI de la valeur de réalisation des parts si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion pour un montant minimum de 200 €.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2021.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

Honoraires de révision comptable

Votre société verse à la Société Inter Gestion GROUPE des honoraires relatifs à la prestation de révision des comptes et de préparation des comptes annuels.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2021, un montant de 3 000 €.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Votre société verse à la Société INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

À ce titre, votre société a versé pour l'exercice 2021, un montant de 45 836 €.

Fait à Paris, le 5 avril 2022,

Le commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON
Associé

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2022



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021. Au cours de notre réunion qui s'est tenue le 29 mars 2022, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et les projets de résolutions qui nous ont été soumises. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant être nécessaires en répondant à toutes nos questions.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2021, le capital de GRAND PARIS Résidentiels se répartit entre 224 associés qui détiennent 61 250 parts pour un montant de 10 045 005 € prime d'émission incluse.

La capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2020 s'élève à 12 250 000 €.

Au 31 décembre 2021 aucune demande de cession de parts n'est inscrite sur les registres de la société.

Patrimoine

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de la SCPI est constitué de :

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSE
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry
59	LILLE	152, rue Solférino
78	CARRIÈRES-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Peri
91	MENNECY	4, rue de l'Abreuvoir
78	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 et 14 rue Grande Fontaine

Selon la Société de gestion, divers projets d'acquisition sont en cours d'étude.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de de GRAND PARIS Résidentiels au 31 décembre 2021 et applicables tout au long de l'année 2022 :

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	10 036 439	163,86
Valeur de réalisation	10 191 934	166,40
Valeur de reconstitution	12 241 772	199,87

Compte et résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 se caractérise par une perte 93 854 €. En accord avec les normes comptables en vigueur, la Société de gestion propose d'affecter intégralement le résultat déficitaire au report à nouveau.

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

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2021 ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent au rapport du Commissaire aux comptes, lequel n'a pas suscité de notre part de remarques particulières et dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance.

Contentieux Lille

Le conseil de surveillance a été averti lors de sa réunion du 9 novembre 2021 de l'existence d'un contentieux concernant un bien situé Rue de Solférino à Lille.

La Société de gestion décrit ainsi ce contentieux :

« En date du 27 décembre 2017, un acte de vente a été conclu concernant les biens situés au 152-154, rue Solferino à Lille.

Une des clauses de l'acte de vente prévoyait le versement de pénalités de retard si la SCPI, en qualité d'acquéreur, ne justifiait pas l'obtention d'une attestation de conformité des travaux ; étant précisé que ladite sanction consistait à l'imputation d'une pénalité de retard à hauteur de 300 € par jour de retard.

La SCPI n'ayant pu justifier de l'obtention de ce document à la date prévue au contrat, elle a été assignée par le vendeur pour le paiement de la somme de 226 500 € (755 jours de retard, à hauteur de 300 € par jour).

Toutefois, la SCPI justifie de circonstances atténuantes liées à un retard de l'architecte et du géomètre, des incohérences dans le permis de construire mais surtout à la non-délivrance par le vendeur de documents demandés à plusieurs reprises par la SCPI. Une audience s'est tenue en date du 27 octobre 2021, qui a été renvoyée au 15 décembre 2021.

Il est précisé qu'une constante jurisprudentielle prévoit que le juge a le pouvoir de modérer le montant d'une clause pénale. Par ailleurs, le délai de 18 mois contractuellement prévu aurait pu permettre d'obtenir la conformité demandée, si les éléments précités n'avaient pas fait obstacle à la bonne exécution du contrat par la SCPI. »

Les membres du conseil de surveillance manifestent leur surprise quant à l'existence d'un tel contentieux, dont ils ont été avertis tardivement. Ils prennent acte de la décision de la Société de gestion de ne pas procéder à la comptabilisation d'une provision pour risques dans les comptes 2021 au titre de ce dossier, sur la base des conclusions de l'avocat désigné pour défendre les intérêts de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance attirent l'attention des associés sur les risques que ce contentieux pourrait engendrer au niveau financier. Ils estiment que les conditions d'acquisition de ce bien relèvent de la seule responsabilité de la Société de gestion et que les éventuelles pertes

financières relatives à cette affaire ne sauraient de ce fait impacter les performances financières de la SCPI

Le conseil de surveillance reste attentif à l'évolution de ce dossier et a ainsi demandé lors de sa réunion du 29 mars 2022 communication des conclusions de l'avocat.

Projet de résolutions

Les projets de résolutions à caractère ordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale ordinaire n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur intégralité. Votre conseil de surveillance attire votre attention sur le fait que l'assemblée générale d'une SCPI représente un moment fort et une importante caractéristique de cette forme d'épargne collective. C'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » en participant à l'assemblée générale au moyen du vote par correspondance.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé de rédiger lors de notre séance de conseil de surveillance en date du 29 mars 2022 et a été approuvé à l'unanimité.

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

Fait à Paris le 29 mars 2022

Le conseil de surveillance

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2022

Exercice clos le 31 décembre 2021



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 2021 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 la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 113 854 € est affectée au poste de report à nouveau.

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptable, de réalisation, et de reconstitution de la société s'élevant respectivement au 31 décembre 2021 à :

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	10 036 439	163,86
Valeur de réalisation	10 191 934	166,40
Valeur de reconstitution	12 241 772	199,87

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 2022 à 2 500 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Huitième résolution

L'assemblée générale prend acte que le mandat de l'expert immobilier arrive à expiration à l'issue de l'assemblée générale 2022 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, et décide de renouveler le mandat de BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2022.

Neuvième résolution

L'assemblée générale décide, conformément à la note d'information, que la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, au nom de la société, est limitée à un montant qui ne pourra dépasser 50% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

Dixième 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

Onzième résolution

L'assemblée générale décide que la Société de gestion ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire, sauf en cas de refinancement des actifs.

Douzième résolution

En conséquence de l'adoption des neuvième et onzième résolutions, l'assemblée générale décide de modifier l'ARTICLE 16 des statuts ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 16 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

(...)

b) Administration du patrimoine immobilier de la SCPI

(...)

- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
- Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant qui ne pourra dépasser 50% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis,
- Dans ce but, elle pourra souscrire, aux charges et conditions qu'elle avisera auprès de tous les organismes bancaires ou financiers tous emprunts destinés à financer tout ou partie du prix d'acquisition et des frais, ainsi que tout ou partie des travaux à réaliser dans l'immeuble, et de consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés,
- Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire, sauf en cas de refinancement des actifs.

La Société de gestion ne contracte, en sa qualité de Société de gestion et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat. »

Le reste de l'ARTICLE 16 demeure inchangé.

Treizième résolution

En conséquence de l'adoption de la neuvième résolution, l'assemblée générale décide de modifier l'ARTICLE 25 des statuts ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 25

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

(...)

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

(...). »

Le reste de l'ARTICLE 25 demeure inchangé.

Quatorzième résolution

L'assemblée générale décide que, conformément à la note d'information, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait, la valeur de retrait en période de collecte correspond au nominal majoré de la prime d'émission.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'ARTICLE 11 des statuts en supprimant la mention « (soit le prix de souscription en vigueur) » dans le paragraphe VALEUR DE RETRAIT – 1. En période de collecte – a).

Le reste de l'ARTICLE 11 demeure inchangé.

Quinzième résolution

L'assemblée générale décide de mettre en conformité les conditions d'affectation et de répartition des résultats de la société, conformément à son objet.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'ARTICLE 31 des statuts en supprimant les paragraphes suivants :

« Afin d'assurer une égalité de traitement et de répartir équitablement entre les associés présents à la clôture de chaque exercice la totalité des déficits fonciers issus des travaux lors des premiers exercices sociaux, quelle que soit la date de souscription des parts, la société adopte un mode de calcul qui permet d'attribuer à chaque part un déficit fiscal cumulé sensiblement équivalent.

(...)

Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique. »

Le reste de L'ARTICLE 31 demeure inchangé.

Seizième résolution

L'assemblée générale décide de mettre en conformité les conditions de l'opposabilité de la cession de parts sociales à la société conformément à l'article 1690 du Code civil.

En conséquence, l'ARTICLE 10 des statuts 1 – Cession directe entre vifs est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 10

TRANSMISSION DES PARTS

1 - Cession directe entre vifs

La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous signature privée.

Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique.

(...) »

Le reste de l'ARTICLE 10 demeure inchangé.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale décide de modifier la commission perçue par la Société de gestion à titre de frais de dossier lorsque la cession ou la mutation de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier pour la porter à 90 € TTI à la charge de chaque acquéreur, cessionnaire ou ayant droit.

En conséquence, le paragraphe relatif aux commissions de cession de parts de l'ARTICLE 19 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 19

REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

(...)

- Une commission de cession ou de mutation de parts :
 - Si la cession ou la mutation de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, cette dernière perçoit à titre de frais de dossier une commission égale à 90 € TTI à la charge de chaque acquéreur, cessionnaire ou ayant droit.
 - 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 perçoit une commission de 4 % TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur ou de ses ayants droit.

(...) »

Le reste de l'ARTICLE 19 demeure inchangé.

Dix-huitième résolution

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

GLOSSAIRE

AGRÉMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-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 SUR VALEUR DE MARCHÉ

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la

dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI

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

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

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

