

RAPPORT ANNUEL

2016

PIERRE PRIVILÈGE



LA FRANÇAISE

Pierre Privilège

SCPI d'entreprise à capital variable

Assemblées générales ordinaire
et extraordinaire du 21 juin 2017

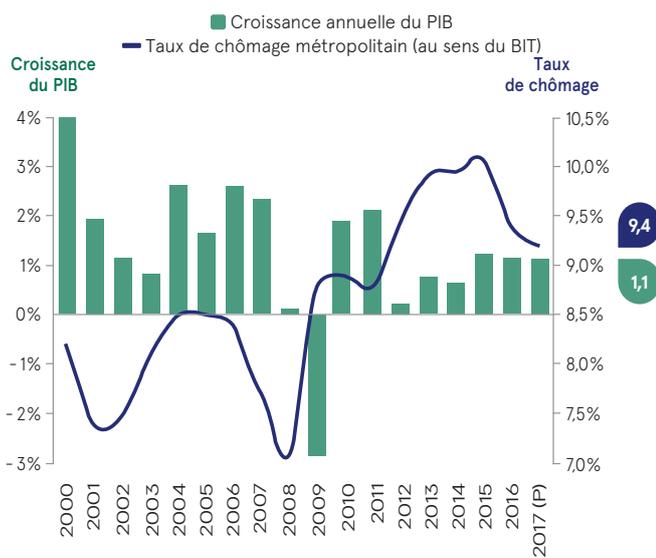
1	Conjoncture	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2016	6
4	Gouvernance et contrôle interne	18
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	20
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	23
7	Rapport du conseil de surveillance	25
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	27
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	29
10	Comptes au 31 décembre 2016	32
11	Annexe	35
12	Composition du patrimoine	42
13	Rapports du commissaire aux comptes	46



L'environnement macro-économique en 2016

La croissance de l'économie française a augmenté de 0,4 % au 4^e trimestre 2016 et atteint 1,1 % sur l'année, en recul de -0,1 point par rapport à 2015. Outre la sortie de l'Union européenne du Royaume-Uni et la série d'attentats qui a fortement impacté le tourisme, la consommation des ménages a stagné au 2^e et au 3^e trimestre et remis en cause les perspectives de croissance annoncées en début d'année. Ainsi, l'estimation de progression annuelle du PIB par Rexecode s'est dégradée au cours de l'année, passant de 1,6 % en janvier à 1,1 % en décembre. L'activité s'est néanmoins avérée plus robuste au 4^e trimestre, portée par le redémarrage de la production industrielle (+2,2 % en novembre) et de la consommation. La baisse du chômage, amorcée depuis l'été, devrait se poursuivre en 2017. Rexecode annonce une croissance stable à 1,1 % cette année, et un taux de chômage en amélioration sensible, à 9,4 %, sur fond d'incertitude liée aux effets du Brexit et aux élections présidentielles françaises. En outre, l'Insee prévoit une reprise de l'inflation à 0,8 % sur l'année 2017, un rythme modéré mais qui devrait rogner le pouvoir d'achat des Français et pourrait ralentir la consommation.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, janvier 2017.

L'immobilier d'entreprise en 2016

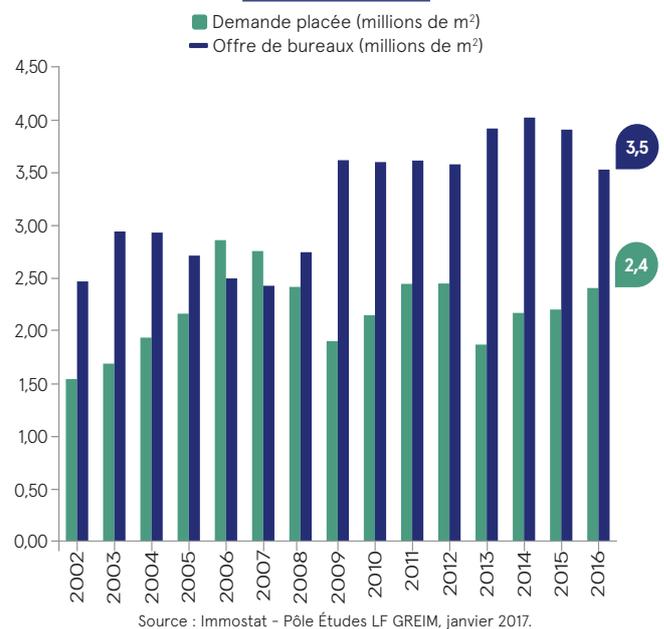
Le marché locatif des bureaux

Progression de la demande placée pour la quatrième année consécutive

Le marché locatif français a consolidé son embellie cette année, avec un volume annuel de commercialisations de 2,4 millions m², en hausse de 7 % par rapport à 2015. Les prises à bail se sont principalement portées sur les petites et moyennes surfaces et sur les très grandes. Près de la moitié de la demande s'est placée dans Paris, stimulée par le dynamisme des entreprises des nouvelles technologies. L'offre s'est à nouveau repliée au premier trimestre 2017 et atteint désormais 3,4 millions m², pour un taux de vacance de 6,2 %. Elle a diminué de 10 % sur les douze derniers mois, mais de manière géographiquement hétérogène. Elle reste ainsi supérieure à sa moyenne de long terme sur l'ensemble des zones, à l'exception de Paris intra-muros, où le taux de vacance atteint 3,5 %. De même, l'offre

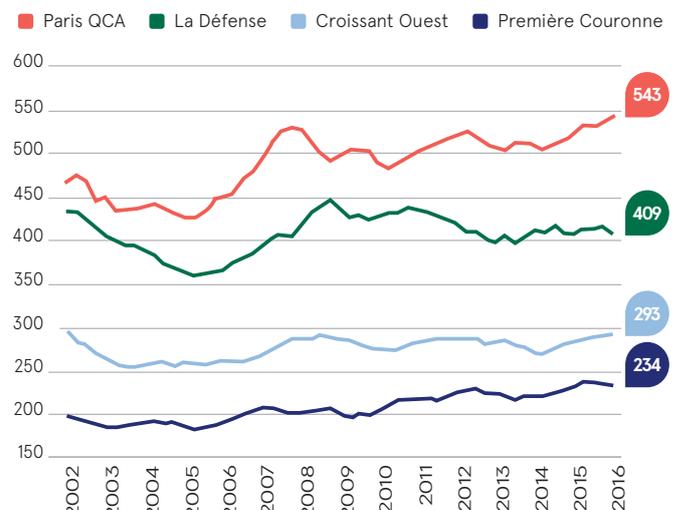
neuve a encore reculé, puisqu'elle représente désormais 15 % de l'ensemble des surfaces disponibles. L'évolution des loyers reflète bien cette situation. Si les loyers « prime* » se stabilisent dans la capitale au 4^e trimestre, après avoir progressé régulièrement depuis le début de l'année, ils affichent des tendances contrastées selon les communes, ceux de la 2^e couronne étant toujours orientés à la baisse. Les biens de 2^e main se replient de manière plus significative. En outre, les mesures d'accompagnement sont restées élevées et devraient lentement fléchir courant 2017. Les revenus locatifs pourraient ainsi progressivement se stabiliser sur le patrimoine des SCPI.

● Demande placée et offre de bureaux en Île-de-France



Source : Immostat - Pôle Études LF GREIM, janvier 2017.

● Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (2nde main) - €/m²/an



Source : C&W, Pôle Études LF GREIM, janvier 2017.

* Loyer « prime » : Le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

Le marché locatif des commerces

Après avoir augmenté en début d'année, de +8 % sur les Champs-Élysées, les loyers des commerces « prime » de pieds d'immeuble sont restés globalement stables au 2^e semestre 2016. Quelques rues très fréquentées proposent toujours de fortes perspectives de progression, mais elles sont peu nombreuses et très centralisées. Les zones plus secondaires enregistrent toujours des renégociations de la part des enseignes et des baisses de revenus locatifs. Le constat est similaire sur les centres commerciaux, qui subissent, pour les moins dominants d'entre eux, un recul de leur fréquentation et de leurs loyers. Les retail parks attirent en effet des enseignes, traditionnellement représentées dans les centres commerciaux, pour des niveaux de loyers moindres. Ces tendances devraient perdurer dans les prochains mois.

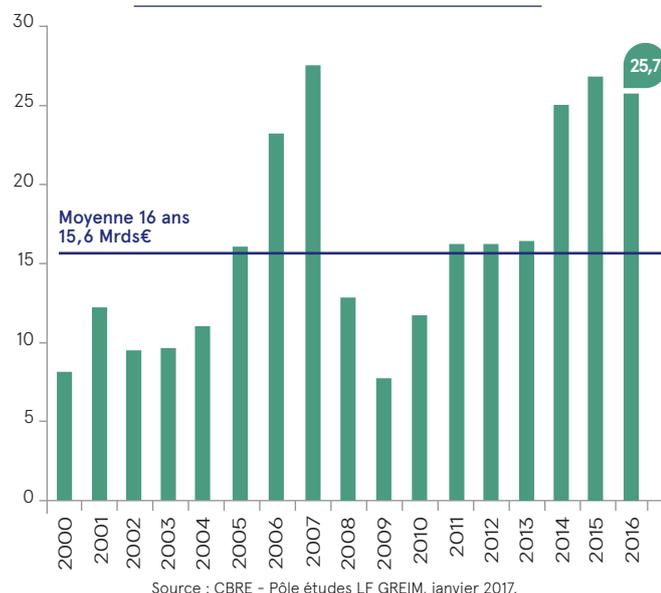
Le marché de l'investissement

Des taux de rendement toujours sous pression

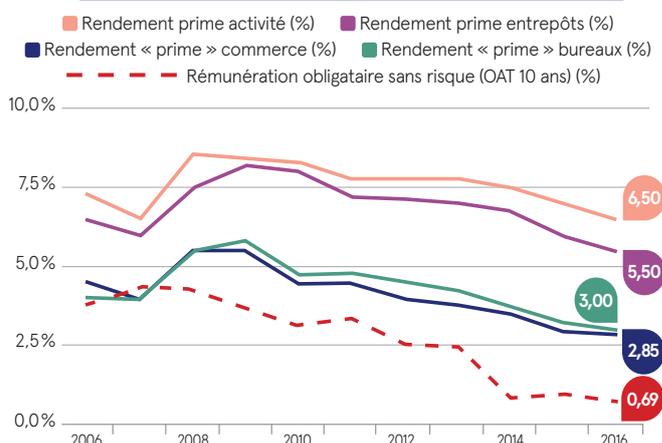
En France, les investissements ont légèrement dépassé les 25 Mrds€ en 2016, un niveau toujours très élevé et stable par rapport à celui enregistré en 2015. Le 2^e semestre a été marqué par une forte activité des investisseurs étrangers, dont les capitaux se sont reportés du Royaume-Uni vers la France, et plus spécifiquement sur la région parisienne, face aux incertitudes issues du Brexit. L'Île-de-France concentre, comme à l'accoutumée, plus des deux tiers des engagements et recense quatre transactions d'un montant supérieur à 500 millions €, contre deux en 2015. Le Quartier Central des Affaires parisien voit même son volume atteindre un record, avec plus de 5 Mrds€ échangés. Le taux de rendement « prime » pour les bureaux s'est à nouveau contracté au 4^e trimestre. Cette baisse, combinée à la remontée des taux longs intervenue début novembre, a réduit la prime de risque. Celle-ci atteignait 231 points de base en fin d'année, un niveau toujours confortable par rapport à sa moyenne de 141 points de base observée au cours des vingt dernières années.

Le volume d'investissement devrait fléchir en 2017, car les actifs mis en vente et répondant aux critères toujours exigeants des investisseurs devraient être moins nombreux. Pour autant, la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits restera vive et pourrait engendrer une nouvelle compression des taux de rendement en France, dont le marché profond et solide devrait attirer plus de capitaux étrangers. Pour autant, elles demeureront contenues, d'autant que la remontée des taux longs est amorcée. Plus que jamais, l'identification des territoires les plus dynamiques et la sélection des actifs adaptés aux besoins des utilisateurs présents dans cette zone permettront de capter des revenus locatifs récurrents.

● Volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (milliards d'euros)



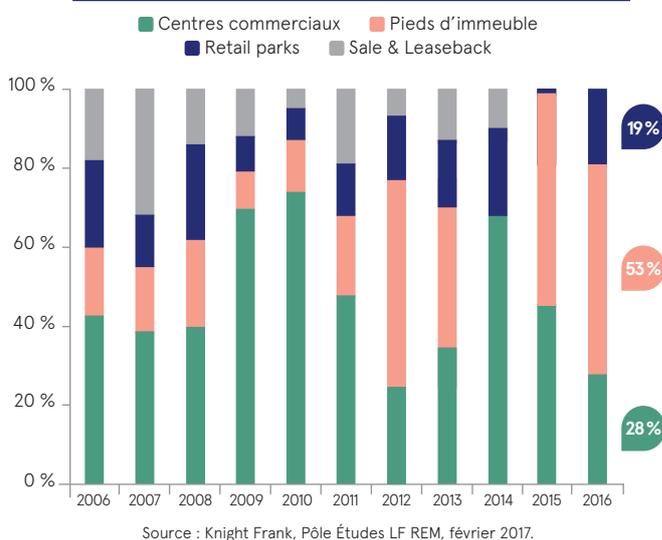
● Taux de rendement « prime » et taux sans risque



Source : Agence France Trésor, CBRE, Knight Frank, Pôle Études LF GREIM, janvier 2017.

Sur le marché des commerces, les investissements ont atteint 3,7 Mrds€ sur l'ensemble de l'année, en retrait par rapport au volume de 2015. Les grandes transactions sont rares, puisque peu de centres commerciaux ont été échangés en 2016. Les commerces de pieds d'immeuble très bien localisés attirent toujours l'appétit des investisseurs mais les produits mis en vente sont rares. De même, les parcs d'activité commerciale attirent, quant à eux, 800 millions €, un niveau d'engagements très important en perspective historique, porté par une grande transaction. En effet, l'acquisition par l'OPCI BNP Paribas Diversipierre du retail park Heron Parc à Villeneuve d'Ascq a représenté à elle seule un volume de 142 millions €, reflétant un taux de rendement inférieur à 5%. Les taux de rendement « prime » ont sensiblement baissé en 2016 sur l'ensemble des formats de commerces. Ils ont tout particulièrement reculé pour les retail parks (-45 points de base) et les commerces de pieds d'immeuble (-35 points de base), dans une moindre mesure pour les centres commerciaux (-20 points de base), où les transactions de produits dominants dans leur zone ont été peu nombreuses. Ils se sont stabilisés au 2^e semestre mais pourraient poursuivre leur contraction dans les prochains mois.

● Commerces : volume d'investissement par produit



Le marché allemand

Un environnement économique toujours dynamique

L'économie allemande a également affiché une activité en progression sensible en 2016. Le Produit Intérieur Brut a ainsi augmenté de 1,9 %, nettement plus fortement que la moyenne européenne. Elle suit une trajectoire bien différente de celle de la France. Ainsi, les perspectives de croissance annuelle, annoncées à 1,6 % pour les deux pays en janvier 2016, avaient été révisées à la baisse pour la France à 1,2% mais à la hausse

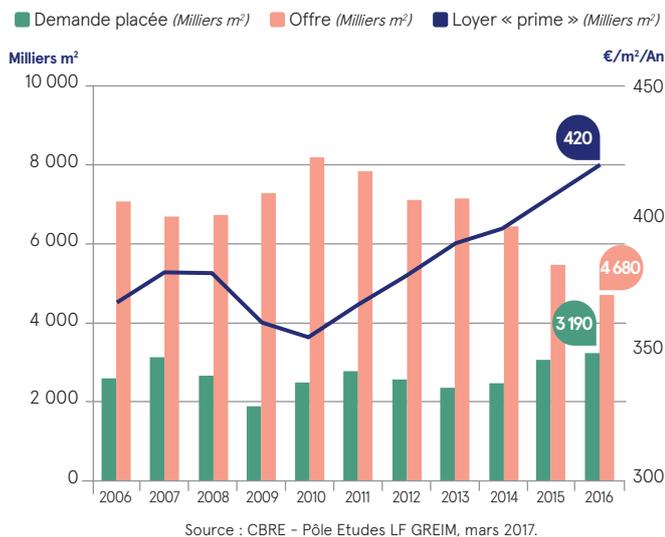
pour l'Allemagne à 1,8%. Au final, la croissance effectivement enregistrée a été inférieure aux prévisions en France et supérieures en Allemagne.

Un marché locatif très actif dans les cinq principaux marchés

Les marchés locatifs allemands ont connu, en 2016, une nouvelle année de forte activité. Sur les cinq principales villes, les commercialisations de surfaces de bureaux ont enregistré un niveau jamais atteint depuis le début du siècle (3,2 millions m²). Le taux de vacance s'est, quant à lui, sensiblement rétracté, pour retrouver sa valeur de 2002. La forte demande émanant des sociétés des nouvelles technologies notamment a boosté les volumes, puisqu'elles ont représenté, en moyenne, 22% des prises à bail et même 34% à Berlin. Elles cherchent à se positionner principalement sur des biens neufs et localisés dans les zones les plus centrales. Les loyers « prime » ont progressé sur la quasi-totalité des sept grands marchés, à l'exception de Cologne. Leur augmentation a été la plus soutenue à Berlin, où elle a atteint 17% en 2016. Ainsi, le redémarrage des livraisons, qui ont progressé de 38% par rapport à 2015, n'a eu que peu d'incidence sur l'évolution de loyers. En effet, seuls 15% des bureaux construits en 2016 sont encore disponibles lors de leur livraison, témoignant de la très rapide absorption des surfaces neuves par les utilisateurs. L'offre future demeurant toujours contenue en perspective historique, les valeurs locatives devraient poursuivre leur progression en 2017.

● Demande placée

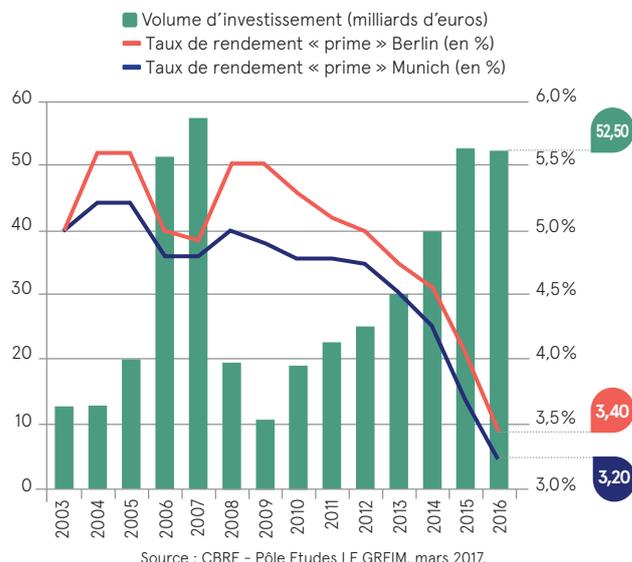
Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich



Des taux de rendement en net repli

En Allemagne, le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité et atteint un volume global de 53 Mrds€, similaire à celui de 2015. Après avoir été en retrait durant les trois premiers trimestres par rapport à l'année dernière, les engagements se sont accélérés au cours des trois derniers mois, confirmant l'appétit des investisseurs pour les actifs situés Outre-Rhin. Un taux d'emploi très élevé, qui stimule la demande, et une offre immédiatement disponible et future contenue confortent la robustesse des valeurs locatives et leur potentiel de progression. Ainsi, les taux de rendement « prime » se sont encore contractés ce trimestre sur l'ensemble des marchés. Pour les bureaux, la baisse a été particulièrement significative à Hambourg, où le taux de rendement accuse un repli de 25 points de base au 4^e trimestre. Malgré la remontée des taux longs, suite à l'élection de Donald Trump aux États-Unis, la prime de risque demeure très favorable à l'investissement immobilier, puisqu'elle s'établissait à 301 points de base en fin d'année. Elle devrait se réduire dans les prochains trimestres, car les taux de rendement pourraient poursuivre leur recul, tant l'engouement des investisseurs pour les marchés allemands est vif. Les valeurs vénales y progresseront donc, d'autant que les loyers devraient encore s'apprécier en 2017.

● Marché de l'investissement



Perspectives 2017

En France

La croissance française devrait se raffermir en 2017 pour atteindre 1,3%. Le taux de chômage pourrait poursuivre son repli et soutenir la demande placée, en Île-de-France notamment. Dans le même temps, l'offre neuve pourrait se reconstituer légèrement, dans les zones centralisées en particulier, et engendrer une meilleure fluidité du marché des commercialisations de surfaces de très bonne qualité. Les biens de 2nde main pourraient ainsi augmenter et voir leurs loyers demeurer sous pression. Les mesures d'accompagnement resteraient ainsi à un niveau élevé.

En France, le volume d'investissement devrait fléchir en 2017, car les actifs mis en vente et répondant aux critères toujours exigeants des investisseurs devraient être moins nombreux. Pour autant, la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits restera vive et pourrait engendrer une nouvelle compression des taux de rendement en France, dont le marché profond et solide devrait attirer plus de capitaux étrangers. Elles demeureront néanmoins contenues, d'autant que la remontée des taux longs est amorcée. Plus que jamais, l'identification des territoires les plus dynamiques et la sélection des actifs adaptés aux besoins des utilisateurs présents dans cette zone permettront de capter des revenus locatifs récurrents.

En Allemagne

Après une année 2016 robuste, les instituts économiques anticipent une croissance en léger ralentissement en 2017, à 1,5% et un taux de chômage très bas, qui se stabilisera à 6%. L'Allemagne demeurera donc le principal moteur de l'Union européenne, avec une croissance annuelle toujours supérieure à la moyenne de la zone.

La demande placée devrait connaître une nouvelle année dynamique, tant le marché du travail est sain. L'offre future demeurant toujours contenue en perspective historique, les valeurs locatives devraient poursuivre leur progression en 2017.

Les volumes d'investissement devraient demeurer très élevés, tant l'engouement des investisseurs pour les marchés allemands est vif. Les capitaux se positionnent majoritairement sur les marchés allemands depuis l'incertitude du Brexit qui détournent une part des liquidités du marché britannique. La prime de risque devrait rester très confortable, mais devrait se réduire dans les prochains trimestres, car les taux de rendement pourraient poursuivre leur recul. Les valeurs vénales devraient donc poursuivre leur progression, d'autant que les loyers devraient encore s'apprécier en 2017.



Fiche d'identité PIERRE PRIVILÈGE



- **Type de SCPI**
SCPI d'entreprise
à capital variable
- **Siège social**
128 boulevard Raspail
75006 Paris
- **Date d'immatriculation**
26 mars 1990
- **N° immatriculation au RCS**
354 049 561 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
26 mars 2040
- **Capital social effectif au 31 décembre 2016**
110 142 000 euros
- **Capital plafond statutaire**
230 000 000 euros
- **Visa AMF**
SCPI n° 16-21 en date du 23 août 2016

Société de gestion de la SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

Directoire

Marc BERTRAND, Président
Éric ALLARD, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIERE, Président
Xavier LEPINE
Pierre LASSERRE
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

Titulaire : Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : B.E.A.S
195 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Dépositaire de la SCPI

CACEIS Bank - 1/3 place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

Conseil de surveillance de la SCPI

Composition du conseil de surveillance :

PRIMONIAL, Président
Olivier BLICQ, Secrétaire
AGEAS France
Martial CHAINET
Vonnick COUILLARD
Julien DELOUME
François GOUBARD
Guy LACAZE

Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.

Expert immobilier de la SCPI

CB Richard Ellis Valuation
145/151, rue de Courcelles
75017 Paris

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2019 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2018.

Commissaires aux comptes de la SCPI

Titulaire : Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : B.E.A.S
195 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2020 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2019.



Pierre Privilège affiche depuis plus de 5 ans un taux de distribution sur valeur de marché au-dessus de la moyenne des SCPI d'entreprise (Source IEIF) ; un atout qui lui a permis de maintenir en 2016 une bonne dynamique commerciale.

Au 31 décembre 2016, votre SCPI totalise une collecte brute de plus de 21 millions d'euros et sa capitalisation a atteint 182,8 millions d'euros. Ces nouvelles ressources lui permettent donc d'assurer une parfaite fluidité de son marché des parts et de poursuivre sa politique de diversification initiée en 2015, notamment en Europe en participant au financement de l'acquisition d'un immeuble à Stuttgart en Allemagne à hauteur de 4 millions d'euros via la SCI LF Offenbach.

En France, Pierre Privilège a acquis deux immeubles en indivision à Paris et à Boulogne-Billancourt. Elle a également participé à l'acquisition d'un immeuble à Paris (Le Carré Daumesnil via la SCI du même nom) et d'un portefeuille Casino (via la SCI LF Paris-Nanterre) sur des zones tertiaires établies et sur des actifs récents présentant une bonne sécurité locative.

Pierre Privilège a donc acquis en 2016 cinq nouveaux actifs pour un montant total de 32,6 millions d'euros en utilisant la collecte et des financements bancaires à hauteur de 20 % de ses investissements.

Avec ces acquisitions, la superficie du patrimoine de Pierre Privilège a progressé de 7 % et affiche 65 586 m² au 31 décembre 2016 alors que les surfaces vacantes de la SCPI sont restées stables à 3 221 m² (3 257 m² fin 2015). L'activité locative 2016 a été modérée avec 27 dossiers locatifs signés qui ont porté sur 4 442 m² dont environ 3 000 m² prenant effet en cours d'année.

Les transactions les plus importantes ont concerné l'avenue des Grésillons à Asnières, la totalité du 12^e étage du Héron Building à Paris 14^e (détenu à 25 % par la SCPI), l'avenue Edouard Vaillant à Boulogne (92), Maillot 2000 à Paris 17^e (détenu à 15 % par la SCPI) et la consolidation du bail de Michelin sur l'immeuble Jazz pour une période ferme de 7 ans à compter de janvier 2016 (détenu à 6,5% via la SCI LF Jazz).

Cette bonne gestion locative du patrimoine, permet à votre SCPI d'afficher, au 31 décembre 2016, un taux d'occupation physique de 95,8 %, parmi les meilleurs du marché et un taux d'occupation financier annuel qui s'établit à 92,6 %, en nette hausse par rapport à 2015 (89,3%).

La distribution 2016 qui s'élève à 39,60 euros, équivalent à un taux de distribution de 4,77 %, est conforme à nos attentes.

En 2017, Pierre Privilège poursuivra la constitution de son patrimoine immobilier au rythme de sa collecte et la société de gestion orientera tous ses efforts sur le maintien du bon taux d'occupation de la SCPI.

LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2016	4,77 %
Prix de souscription	830 €
Collecte brute 2016	21 M€
Investissements AEM**	32,6 M€
Cessions (1 actif)	3,5 M€

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

** AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

LES CHIFFRES CLÉS DU PATRIMOINE

Nombre d'immeubles détenus en direct	42
Nombre d'immeubles détenus via SCI	29
Surface en exploitation	65 586 m ²
Nombre baux directs	42
Nombre baux via SCI	29
Taux d'occupation financier annuel	92,6 %

Caractéristiques principales au 31 décembre 2016

Capital effectif	110 142 000,00 €
Nombre de parts	220 284
Capitalisation	182 835 720,00 €
Nombre d'associés	2 281
Valeur de réalisation	770,28 €
Prix de souscription	830,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	755,30 €
Valeur ISF pour 2017*	755,30 €
Distribution de l'exercice 2016**	39,60 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marché 2016 (DVM)***	4,77%
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2016****	0,00%

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	3,49%
7 ans	4,11%
10 ans	5,62%

*** Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value);
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

**** La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :

- (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen [1] de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Tableau de chiffres significatifs (en euros)

	2016	2015
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	14 656 786,88	14 551 377,74
dont loyers	8 343 122,52	7 432 182,76
Total des charges	7 220 333,95	7 969 286,32
Résultat	7 436 452,93	6 582 091,42
Dividende	7 882 764,18	7 128 112,08

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	110 142 000,00	99 948 500,00
Total des capitaux propres	150 003 974,58	134 828 651,97
Immobilisations locatives	156 566 326,06	131 633 186,14

	Global 2016	Par part 2016
Autres informations		
Bénéfice	7 436 452,93	37,34*
Dividende	7 882 764,18	39,60*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	192 371 929,59	873,29
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	176 108 247,88	799,46
Valeur comptable	150 003 974,58	680,96
Valeur de réalisation	169 679 862,20	770,28
Valeur de reconstitution	200 597 610,45	910,63

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

Valeurs de la société au 31 décembre 2016

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	156 566 326,06
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(6 562 351,48)
Valeur comptable	150 003 974,58
Valeur comptable ramenée à une part	680,96

Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	176 108 247,88
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(6 428 385,68)
Valeur de réalisation	169 679 862,20
Valeur de réalisation ramenée à une part	770,28

Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	169 679 862,20
Frais d'acquisition des immeubles	12 732 626,32
Commission de souscription	18 185 121,93
Valeur de reconstitution*	200 597 610,45
Valeur de reconstitution ramenée à une part	910,63

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

Marché des parts en 2016 et information sur les modalités de sortie de la SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	20 387	9,25%
Parts retirées avec contrepartie	4 928	2,24%
Parts en attente de retrait	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	1 184	0,54%
Parts cédées de gré à gré	42	0,02%

En 2016, le volume total des souscriptions enregistrées représente 21 millions d'euros desquels 4,1 ont assurés la contrepartie au retrait de 4 928 parts.

Les ressources nouvelles de la SCPI détenues par ses 160 nouveaux associés ont permis le financement des nouvelles opérations de diversifications décrites ci-après.

Au 31 décembre 2016, Pierre Privilège capitalise 182,8 millions d'euros.

Évolution du patrimoine

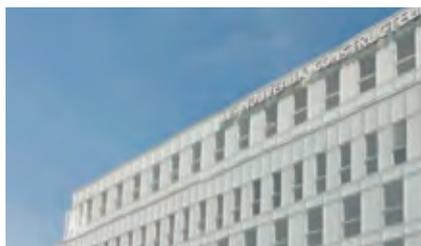
En 2016, Pierre Privilège a réalisé des investissements pour un montant immobilier de 32,6 millions d'euros HT AEM* et un rendement prévisionnel de 4,44 % :

- 8,5 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 24,1 millions d'euros pour des acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et la mise en place d'emprunts par les SCI.

Investissements en direct

50, route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

4 544 m²



Situé sur l'un des axes majeurs de Boulogne-Billancourt, à proximité de la Porte de Saint-Cloud, l'actif bénéficie d'une excellente visibilité.

Réalisé par Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et livré fin 2013, il est certifié BREEAM very Good, HQE et BBC. L'immeuble est entièrement loué par LNC pour un loyer annuel de 2,5 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 52,8 M€ AEM*.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
23/09/2016	BUR	10 %	5 278 333 €

91, boulevard Saint-Michel - 75005 PARIS

7 276 m²

Situé au cœur du quartier latin, l'immeuble fait face au Jardin du Luxembourg. Construit en 1930, le bâtiment développe une surface utile de 7 276 m² de bureaux sur 5 niveaux en superstructure et 2 en infrastructure.

Loué entièrement à France Telecom, le revenu annuel atteint près de 3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 65,4 M€ AEM*.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
08/12/2016	BUR	5 %	3 268 118 €

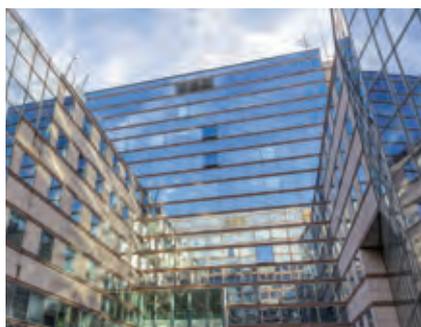


Investissements en France via des SCI

● Via la SCI LF Carré Daumesnil

Carré Daumesnil - 52 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS

20 590 m²



Situé au pied de la station de métro «Montgallet» (ligne 8), entre le pôle tertiaire « Gare de Lyon » et la place de la Nation, cet actif, construit en 1991, a été entièrement rénové entre 2011 et 2015. Il est certifié HQE exploitation et développe une surface utile de 20 590 m² à usage principal de bureaux en R+8 avec 226 emplacements de parkings répartis sur 3 niveaux de sous-sols.

Cet ensemble est loué en totalité à 7 locataires pour un loyer annuel de 8,3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 189,9 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 45 %.

Date de signature	Type	% de détention de la SCPI**	Apport en capital de votre SCPI
29/04/2016	BUR	5 %	5 312 000,00 €

● Via la SCI LF Paris Nanterre

Portefeuille Casino - 75 PARIS et 92 NANTERRE

7 792 m²

Situé dans trois quartiers résidentiels établis à Paris est dans le nouvel éco-quartier face à la gare Nanterre Université, ce portefeuille de 4 supermarchés est exploité sous les enseignes « Franprix » et « Supermarché Casino ».

Il développe une surface de vente de 7 792 m². Loué au groupe Casino, le revenu annuel atteint 1,83 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 45,8 M€ AEM*.

Date de signature	Type	% de détention de la SCPI**	Apport en capital de votre SCPI
20/12/2016	COM	20 %	9 150 000 €



* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

Investissements en Europe via la SCI LF Offenbach

Au cours de l'exercice 2016, la SCI LF Offenbach a réalisé 4 investissements décrits ci-dessous.

Votre SCPI a participé au financement de ces acquisitions à hauteur de 4 millions d'euros et détient 4,35 % du capital de la SCI LF Offenbach à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2016.

Am Santorkai 68 - HAMBOURG (Allemagne)

3 727 m²



Cet immeuble construit en 2004 développe une surface de 3 727 m² de bureaux et archives avec 41 emplacements de stationnement en sous-sol. Il bénéficie d'une excellente situation dans le quartier d'HafenCity à Hambourg, à proximité de la nouvelle salle de concert « Elbphilharmonie ». Il est très bien desservi par les stations de métro « Bauwall » (ligne U3) et « Überseequartier » (ligne U4) ainsi que l'axe routier Est-Ouest B4. L'ensemble est entièrement loué à 5 locataires dont Field Fisher Waterhouse pour un revenu annuel de 895 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 22,8 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 44 %.

Date de signature : 25/03/2016.

72 West - Bockenheimer Landstraße 72 - FRANCFORT (Allemagne)

2 665 m²

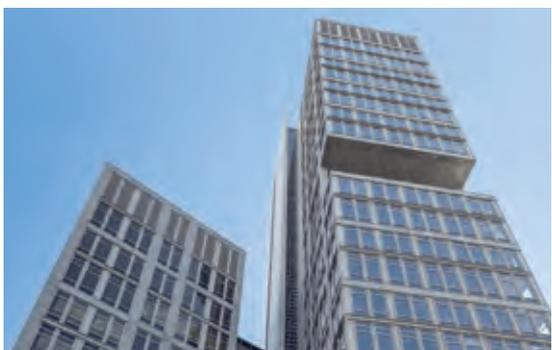
Situé en plein centre-ville, dans le quartier tertiaire de Westend, l'actif a été construit en 1957 et a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2007. Il développe une surface utile de 2 665 m² à usage de bureaux en R+5 et offre 25 emplacements de stationnement. L'immeuble est entièrement loué à 7 locataires pour un loyer annuel de 767 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 18,1 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 39 %.

Date de signature : 01/05/2016.



2 Towers - Leipziger Straße 51 - BERLIN (Allemagne)

19 290 m²



Situé au cœur de Berlin, à proximité de Gendarmenmarkt, entre Potsdamer Platz et Alexanderplatz, l'ensemble immobilier a été construit en 1998. Il développe une surface utile de 19 290 m² à usage principal de bureaux et comprend 55 emplacements de stationnement. Il est constitué de deux corps de bâtiments élevés en R+20 et R+9 sur deux niveaux de sous-sols.

L'actif est entièrement loué à 7 locataires pour un revenu annuel de 3,3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 75,2 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 37 %.

Date de signature : 12/05/2016.

Porticon - Presselstr. 17 - STUTTGART (Allemagne)

11 183 m²

Situé au Nord de la ville, à quatre stations de métro du centre, le quartier d'affaire de « Löwentorzentrum » abrite des entreprises de dimension internationale telles que IBM, HP ou encore Bosch. Construit en 2003, l'immeuble développe une surface utile de 11 183 m² de bureaux en R+7.

Entièrement loué à Deutsche Bahn AG, le revenu annuel est de 1,4 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 27,3 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28 %.

Date de signature : 02/12/2016.



* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus). ** % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2016.

Les cessions de l'exercice 2016

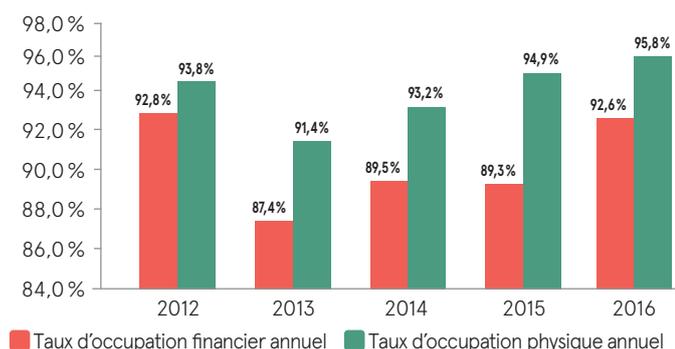
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI*	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2015 (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2015 (€)	Prix de cession brut (€)
20/12/16	Cap Azur 67 rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	BUR	14 %	879	52	08/12/11	2 964 784	3 311 000	3 455 200

* Quote-part détenue par la SCPI.

Gestion du patrimoine

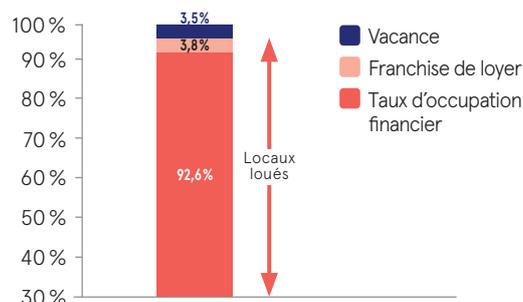
Taux d'occupation

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



■ Taux d'occupation financier annuel ■ Taux d'occupation physique annuel

Taux d'occupation financier moyen 2016



Rappel :

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés :

- le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Gestion locative

En 2016, 27 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 4 442 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2016 pour 22 d'entre eux et au-delà de 2016 pour les 5 dossiers restants.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2016

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble concernée (m ²)	Surface concernée QP* (m ²) (%)	Date effet	Locataires
Location	Héron Building - 12 ^{ème} Étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	1 340	1 190	298 25 %	01/2016	SNCF.
Location	12/14 rue Gustave Courbet 75116 PARIS	COM	51	51	51 100 %	04/2016	OSCAR BIJOUX.
- Location - Location - Extension - Renégociation	400 Promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 577	2 088	418 20 %	- 04/2016 - 04/2016 - 06/2016 - 12/2016	- 72 m ² EDHEC. - 48 m ² V PATRIMOINE. - 41 m ² I SELECTION. - 127 m ² COGEDIM GESTION.
Location	250 avenue des Grésillons 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	3 703	1 777	888 50 %	10/2016	FARECO.
Renégociation	Edouard Vaillant 102/104 Av. Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2 746	703	246 35 %	- 04/2016 - 07/2016	- Sortie de ROC ECLERC puis entrée de CABINET ROUX sur 124 m ² (QP) bail 6/9 ans. - ARC nouveau bail sur 122 m ² (QP) 4/6/9/10 ans.
Renégociation	251 boulevard Péreire 75017 PARIS	BUR	2 951	1 549	232 15 %	09/2016	JEC (suite départ de Tower Watson).
Renégociation	Axis Park - Bât. B2 18 avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	BUR	1 457	1 457	1 457 100 %	01/2017	SOPRA STERIA. Renonciation à congé au 30/04/2017 en contrepartie de la renégociation du loyer à la valeur marché + 4 mois de franchise.

* Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2016

Les plus significatifs sont :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface libérée de l'immeuble (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date effet	Locataires
Edouard Vaillant 102/104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2 746	691	242 35 %	25/04/2016 30/06/2016	Congé de ROC ECLERC. Résiliation amiable de ARC.
Maillot 2000 - 4/5/7 ^{ème} Étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	1 549	232 15 %	31/08/2016	Résiliation amiable de TOWERS WATSON.
250 avenue des Grésillons 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	3 703	3 703	1 852 50 %	30/09/2016	Liquidation judiciaire de MULTITOLL.
Parc Millénaire - Bât. 11 à 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	4 605	113	113 100 %	08/12/2016	Congé HERAULT.

* Quote-part de la SCPI.

Vacants

	1T2016 (m ²)	2T2016 (m ²)	3T2016 (m ²)	4T2016 (m ²)	TOTAL 2016 (m ²)
Solde de l'activité locative	459	418	182	(1 075)	(16)
Surface acquise vacante	0	0	0	0	0
Surface vendue vacante	0	0	0	52	52
Solde vacant en fin de période	2 798	2 380	2 198	3 221	3 221

Au 31 décembre 2016, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 3 221 m² (3 257 m² fin 2015) et se répartissent comme suit :

Paris	41 m ²	soit 1,3 %
Île-de-France	1 533 m ²	soit 47,6 %
Régions	1 647 m ²	soit 51,1 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2016 un loyer potentiel de 0,4 million d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2016 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface vacante QP* (m ²) (%)	Commentaires
250 avenue des Grésillons 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	COM	3 704	1 926	963 50 %	Libération suite liquidation judiciaire MULTITOLL. Signature en cours sur le vacant.
Marques Avenue ZAC du Port Sec Avenue de la Maillé 10800 ST-JULIEN LES VILLAS	BUR	2 504	1 385	762 55 %	Actif à la commercialisation et à l'arbitrage.
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 840	292 5 %	Suite libération partielle de VINCI fin avril 2015.
Apogé C 7/9 boulevard Rembrandt 21000 DIJON	BUR	744	467	467 100 %	Libération de l'Agence Régionale pour l'Environnement en 07/2016. Arbitrage par lots en cours.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 1 014 m², soit 1,55 % de la surface en exploitation (65 586 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date effet	Commentaires
Parc Millénaire - Bât. 11 à 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	4 605	647	647 100 %	- 31/12/2016 - 31/03/2017	- 470 m ² KFH. - 177 m ² FINANCO.
17 boulevard de la Croisette 06400 CANNES	COM	299	38	38 100 %	31/03/2017	PRINCESS.
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	2 607	209 8 %	13/06/2017	SONY EUROPE réduction de surface.

* Quote-part de la SCPI.

Contentieux

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 66 570,33 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 16 630,58 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 49 939,75 euros.

Au 31 décembre 2016, la provision pour créances douteuses s'établit à 238 622,39 euros.

Parmi les dossiers contentieux en cours, il convient d'évoquer la procédure judiciaire opposant la SCPI à la Société MULTITOLL SOLUTION, locataire de l'immeuble détenu en indivision situé avenue des Grésillons à Asnières sur Seine, pour lequel, suite à de nombreuses mesures conservatoires et procédures judiciaires lancées par la SCPI, une somme de 244 724,00 euros avait été saisie, et un échéancier de 23 mois avait été accordé par le juge au locataire pour le paiement du solde de sa dette.

Par jugements du 14 avril et 21 juillet 2016, le locataire a été mis en redressement puis en liquidation judiciaire. La SCPI a procédé à la déclaration de sa créance à hauteur de 362 000,00 euros correspondant au montant des impayés non recouverts.

Après mise en demeure de la SCPI, le liquidateur a consenti à la restitution des locaux et a remis un chèque de 138 000,00 euros en règlement des loyers courants.

Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

2016	En euros
Travaux réalisés	1 760 217,88
Provisions pour travaux au 31 décembre	133 965,80

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
57 rue d'Amsterdam	PARIS	Travaux de ravalement et reprise des balcons	136 332,59
251 boulevard Pereire	PARIS	Travaux de copropriété	75 175,04
1 rue George Stephenson	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Réfection étanchéité du rez-de-dalle	42 834,00

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
57 rue d'Amsterdam	PARIS	Participation de la SCPI aux travaux du locataire Regus	198 000,00
Avenue de Pythagore	MERIGNAC	Participation de la SCPI aux travaux du locataire Oxbow	116 000,00
84 avenue du Général Leclerc	BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux de relocations des plateaux du 1 ^{er} /2 ^{ème} /5 ^{ème} et 6 ^{ème} étage	53 709,97
102/104 avenue Edouard Vaillant	BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux de relocation du rez-de-chaussée	21 624,67
2 rue Jacques Daguerre	NANTES	Travaux de rénovation des locaux du locataire partant MMA	18 432,50

Travaux de restructurations

Dont le plus significatif est :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
1025 rue Henri Becquerel	MONTPELLIER	Travaux de restructuration	1 143 655,28

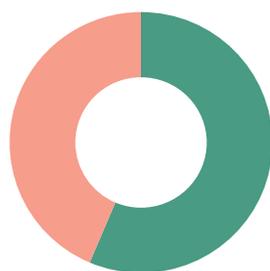
Expertises et répartition du patrimoine

Au global, le patrimoine de Pierre Privilège s'élève au 31 décembre 2016 à 192 371 929,59 euros, dont 147 141 517,00 euros d'actifs détenus en direct et 45 230 412,59 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 3,11% par rapport à l'exercice précédent.

● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016

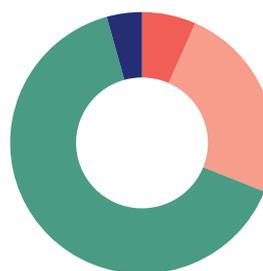
Au 31 décembre 2016, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Pierre Privilège est de 66 248 m².

● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



■ 56,39% Bureaux ■ 43,61% Commerces

● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



■ 6,64% Paris ■ 24,43% Île-de-France
■ 64,63% Régions ■ 4,30% Étranger

● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2016*

	Bureaux	Commerces	Total (euros)	Total (%)
Paris	25 821 299,18	9 675 732,31	35 497 031,49	18,45%
Île-de-France	79 116 926,30	3 986 200,00	83 103 126,30	43,20%
Régions	29 068 783,74	34 368 025,47	63 436 809,21	32,98%
Étranger	10 334 962,59		10 334 962,59	5,37%
TOTAL (euros)	144 341 971,81	48 029 957,78	192 371 929,59	
Total 2015	120 497 607,79	38 598 937,33	159 096 545,12	
TOTAL (%)	75,03%	24,97%		100,00%

* Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital).

SITUATION D'ENDETTEMENT

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2016 conformément aux statuts de la SCPI limité à 15 % de la capitalisation de l'année précédente.

● Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2016

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2016		176,11
Capitalisation au 31 décembre 2015		165,91
Autorisation Statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00%	24,89
Dettes et engagements sur capitalisation au 31 décembre 2015	11,42%	18,95
Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 6 ans)	9,84%	16,32
Dont emprunts et découverts bancaires	1,50%	2,49
Dont opérations immobilières en VEFA	0,08%	0,14

Dans le cadre des emprunts immobiliers et des découverts bancaires, les emprunteurs ont octroyé les garanties suivantes :

- suretés réelles immobilières (privilège de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers ;
- nantissement des parts sociales et des comptes bancaires des SCI détenus par la SCPI ;
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 111% de la valeur des actifs.

* Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :
- l'exposition représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI ;
- la VNI correspondant à l'actif net ou la valeur de réalisation.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle

Suite à décision des associés en date du 8 juillet 2016, il a été décidé de modifier la politique d'investissement de la SCPI PIERRE PRIVILEGE afin de l'élargir à d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc., dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial) dans la limite de 15 %. Cette modification a fait l'objet de la délivrance du visa SCPI n° 16-21 en date du 23 août 2016 de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

Augmentation du capital maximum statutaire

Suite à décision des associés en date du 8 juillet 2016, il a été décidé de porter le capital maximum statutaire de la SCPI Pierre Privilège de 150 000 000,00 euros à 230 000 000,00 euros.

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2017.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R 214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature :

Personnes physiques :

Olivier BLICQ – 59 ans

Détenant : 5 parts.
Demeurant : 26, rue Rabelais – 59000 Lille.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : fonctionnaire – investisseur privé.
Secrétaire du conseil de surveillance sortant .

Martial CHAINET – 74 ans

Détenant : 1 part.
Demeurant : 23 bis boulevard Arago – 75013 Paris.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre retraité – investisseur privé au sein d'une SCI patrimoniale.
Membre sortant.

Vonnick COUILLARD – 78 ans

Détenant : 31 parts.
Demeurant : 14, rue de Viry – 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité – ancien ingénieur informatique.
Membre sortant.

François GOUBARD – 65 ans

Détenant : 3 parts.
Demeurant : 129, Boulevard Raspail – 75006 Paris.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine et conseil financier.
Membre sortant.

Guy LACAZE – 65 ans

Détenant : 3 parts.
Demeurant : 33, rue Orfila – 75020 Paris.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur grands comptes au sein d'une société immobilière.
Membre sortant.

Christian NEUSCH – 67 ans

Détenant : 60 parts.
Demeurant : 1, rue du Rhin – 78180 Montigny-le-Bretonneux.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur général de la société Michelin Inter Assistance SA Egypt.

Personnes morales :

AGEAS FRANCE

Détenant : 30 166 parts.
Siège social : Le Village 5 – 50, place de l'Ellipse
92800 Puteaux La Défense.
Numéro d'immatriculation au RCS : 352 191 167 RCS Nanterre.
Activité : Compagnie d'assurances.
Membre sortant.

PRIMONIAL

Détenant : 63 parts.
Siège social : 15/19, avenue de Suffren – 75007 Paris.
Numéro d'immatriculation au RCS : 484 304 696 RCS Paris.
Activité : groupe immobilier et financier – société de gestion immobilière et d'épargne patrimoniale.
Président du conseil de surveillance sortant.

L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE

Les obligations

La Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte^(a), dans le prolongement des lois Grenelle, a fixé des objectifs d'économie d'énergie sur le long terme : -60% de consommation en 2050 par rapport à 2010.

Atteindre un tel objectif passe d'une part par l'optimisation de l'utilisation des actifs, et d'autre part par le déploiement d'une politique de travaux impactant l'ensemble du cycle de rénovation, de la maintenance à la restructuration.

La Française Real Estate Managers, tout au long de ce cycle, intègre naturellement la mise en application des obligations réglementaires et le recours à l'innovation technologique, ce qui lui permet, comme elle s'y est engagée en 2012 en signant la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires^(b), de viser et d'atteindre les objectifs intermédiaires qu'elle s'est fixés.

La demande

La profonde transformation des modes de production et de consommation due en grande partie au développement du numérique, a pour conséquence l'expression de nouvelles attentes de la part des entreprises-locataires : performance des équipements en matière de consommation énergétique, accessibilité, mais aussi confort et bien-être prennent de plus en plus de place dans la décision finale de prise à bail.

Le gestionnaire doit désormais s'assurer en permanence de la capacité des actifs qu'il gère à répondre à la demande exprimée par le marché.

Le savoir-faire

La Française a ainsi développé à travers la réalisation d'audits techniques et de diagnostics environnementaux, un mode de gestion fondé sur l'évaluation et l'amélioration.

Dès la phase d'investissement, de nombreux critères retenus pour leur pertinence, sont pris en compte, observés, évalués périodiquement et comparés aux résultats issus d'études et d'enquêtes produites par des organismes reconnus tel que l'Observatoire de l'Immobilier Durable^(c).

Ce suivi des indicateurs permet à La Française Real Estate Managers de décider avec pragmatisme des orientations à prendre en matière de conservation, de restructuration ou d'arbitrage des actifs.

La gouvernance

Fidèle à ses engagements en matière de gouvernance, le groupe La Française par sa signature dès 2011 des Principes de l'Investissement Responsable (PRI)^(d) a intégré les problématiques Environnementales, Sociales et de bonne Gouvernance dans la gestion de ses portefeuilles.

Dans ce cadre, La Française Real Estate Managers a mis en place une équipe dédiée à la gestion responsable.

(a) La Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) publiée au Journal Officiel du 18 août 2015, ainsi que les plans d'action qui l'accompagnent visent à permettre à la France de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et à la préservation de l'environnement, ainsi que de renforcer son indépendance énergétique tout en offrant à ses entreprises et ses citoyens l'accès à l'énergie à un coût compétitif.

(b) La charte d'engagement pour la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés est ouverte à la signature de tous les acteurs publics et privés du secteur tertiaire désireux d'engager l'amélioration énergétique de leur parc, qu'ils soient un organisme propriétaire ou occupant d'un parc immobilier (groupe immobilier, entreprise utilisatrice, collectivité territoriale, etc.) ou une organisation collective rassemblant des acteurs du tertiaire public ou privé (association, fédération, etc.). La Française REM l'a signée le 31 octobre 2013.

(c) L'Observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. Elle a pour objectif de promouvoir le développement durable et l'innovation dans l'immobilier. La Française fait partie des 5 membres fondateurs et en assure la présidence depuis 2014.

(d) PRI : engagement volontaire qui s'adresse au secteur financier et incite les investisseurs à intégrer les problématiques ESG dans la gestion de leurs portefeuilles.

Exemples d'évaluation de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance

Les critères ont été évalués à partir d'audits techniques et de diagnostics énergétiques réalisés sur un échantillonnage d'actifs représentatifs du patrimoine de votre SCPI, classés par typologie.

ENVIRONNEMENT	SOCIAL	GOUVERNANCE
<p>Énergie - Eau - Déchets</p> <p>312 kWhep/m²SU.an</p> <p>Performance Énergétique des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME.</p> <p>429 kWhep/M²SU.an Évaluation de l'OID*.</p>	<p>Confort & Bien-Être</p> <p>20%</p> <p>des actifs audités ont plus de 2/3 de leur surface éclairée par de la lumière naturelle.</p> <p><i>+70% des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à la lumière naturelle.</i></p>	<p>Engagement & Transparence</p> <p>Le groupe La Française est signataire des PRI.</p> <p><i>Voir page 15 (d).</i></p>
<p>11 kgéqCO₂/m².an</p> <p>Performance environnementale (rejet des gaz à effet de serre) des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME.</p> <p>21 kgéqCO₂/m².an Évaluation de l'OID*.</p>	<p>40%</p> <p>des actifs audités bénéficient d'espaces de détente et d'agrément.</p> <p><i>+55% des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'espaces de promenade et de détente.</i></p>	<p>La Française Real Estate Managers est signataire de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires.</p> <p><i>Voir page 15 (b).</i></p>
<p>60%</p> <p>des actifs audités sont équipés pour le tri sélectif de déchets</p> <p><i>Depuis juillet 2016, certains professionnels qui, par leur activité, produisent des déchets de papiers de bureau doivent les trier à la source et organiser leur collecte séparément des autres déchets pour permettre leur valorisation.</i></p>	<p>60%</p> <p>des actifs audités sont situés dans un environnement calme.</p> <p><i>+55% des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'espace de travail calme.</i></p>	<p>La Française Real Estate Managers participe au groupe de travail chargé par l'ASPI**** de l'élaboration d'un label Investissement Socialement Responsable (ISR).</p>
<p>Mobilité</p>	<p>Services</p>	<p>Ressources & gestion des risques</p>
<p>80%</p> <p>des actifs sont situés à moins de 500 m des transports en commun.</p> <p><i>+70% des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à la proximité des transports en commun.</i></p>	<p>40%</p> <p>des actifs audités sont situés à moins de 500 m des commerces et restaurants.</p> <p><i>+55% des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance aux commerces et services de proximité.</i></p>	<p>La Française Real Estate Managers a mis en place une équipe dédiée à l'ISR et à l'évaluation ESG (Environnement-Social et Gouvernance) des actifs en gestion.</p>
<p>40%</p> <p>des actifs sont équipés de local pour les 2 roues.</p> <p><i>20% des déplacements domicile travail se font en 2 roues (vélos et 2 roues motorisés). 26% des sondés pensent l'utiliser plus souvent dans les 5 ans à venir ***.</i></p>	<p>0%</p> <p>des actifs audités proposent un service d'accueil et/ou de gardiennage.</p> <p><i>20% des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'un service accueil/gardiennage et conciergerie.</i></p>	<p>À travers un service dédié, La Française Real Estate Managers est très impliquée et engagée sur les questions de gestion des risques et de contrôle interne.</p>

* Baromètre 2016 réalisé sur un échantillon de plus de 2000 immeubles représentant plus de 6 millions de m².

** Enquête OID : confort & bien-être dans les immeubles de bureaux/réalisée entre mars 2016 et janvier 2017 sur un échantillon de plus de 300 personnes (salariés et Directeurs de l'Environnement de Travail).

*** Enquête KSIO réalisée pour la SNCF: mobilité des français ; pratiques et perspectives - janvier 2016

**** L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPI) est une association à but non lucratif, créée en 1975, qui rassemble et fédère les acteurs de l'investissement collectif dans l'immobilier.



Procédure de contrôle interne

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Pierre Privilage, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne, Risques Financiers et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Le processus s'organise en trois niveaux :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

Accès à l'information

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

Suivi et gestion des risques auxquels la SCPI est exposée

Profil de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Suivi et évaluation des risques

Évaluation des risques par la société de gestion

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- identification des risques ;
- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

Prévention des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Dans ce cadre, la société de gestion a appliqué sa procédure de gestion des Conflits d'Intérêts, ayant ainsi permis en 2016 l'acquisition du bien 92 Bd Saint-Michel Paris 5^{ème}.

Provenance des fonds

Conformément à ses obligations, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

Rémunération

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 150 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 629 768,67 euros pour 75 véhicules gérés.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « Population Identifiée »). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion.

<https://www.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>





TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Évolution du capital au cours de l'année (en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2012	60 711 500,00	20 120 030,00	121 423	1 195	1 926 811,80	830,00
2013	73 472 000,00	21 182 430,00	146 944	1 515	2 039 384,70	830,00
2014	83 936 500,00	17 371 070,00	167 873	1 828	1 947 727,80	830,00
2015	99 948 500,00	26 579 920,00	199 897	2 124	2 616 666,30	830,00
2016	110 142 000,00	16 921 210,00	220 284	2 281	1 891 030,50	830,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits.

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

Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	830,00	830,00	830,00	830,00	830,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	44,88	44,88	43,32	41,52	39,60
<i>dont distribution de report à nouveau (en %)</i>		6,75 %	17,77 %	7,66 %	5,71 %
<i>dont distribution de réserves de plus-values (en %)</i>					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,41 %	5,41 %	5,22 %	5,00 %	4,77 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	22,88	20,04	10,33	7,60	5,57

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2012	1 553	1,59 %	1 mois	-	615,76
2013	1 780	1,46 %	1 mois	-	1 431,64
2014	5 145	3,06 %	1 mois	-	973,37
2015	3 005	1,79 %	1 mois	-	1 221,81
2016	4 928	2,47 %	1 mois	-	1 103,45

Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros et en % des revenus)

	2012		2013		2014		2015		2016	
	(euros)	%								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	54,12	97,81	52,27	97,27	46,40	97,39	47,88	97,52	47,04	99,09
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,14	2,05	1,05	1,96	0,98	2,06	0,72	1,47	0,34	0,72
Produits divers	0,08	0,14	0,41	0,77	0,26	0,55	0,49	1,00	0,09	0,18
TOTAL DES REVENUS	55,33	100,00	53,74	100,00	47,64	100,00	49,10	100,00	47,47	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	5,19	9,38	4,86	9,05	4,33	9,09	4,02	8,19	4,21	8,86
Autres frais de gestion*	0,70	1,27	0,46	0,86	0,37	0,77	0,44	0,91	0,67	1,41
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,16	0,29	0,25	0,46	0,16	0,34	0,10	0,20	0,12	0,25
Charges immobilières non récupérées	2,32	4,18	3,78	7,04	3,60	7,55	2,78	5,67	2,45	5,17
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	8,37	15,12	9,36	17,42	8,46	17,75	7,35	14,97	7,45	15,69
Amortissements nets										
- patrimoine										-
- autres (charges à étaler)	0,47	0,84	0,36	0,66	0,54	1,14	1,05	2,14	1,42	2,99
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,28	2,32	2,27	4,23	1,52	3,19	2,09	4,26	1,50	3,17
- dotation nette aux autres provisions**	(0,01)	(0,02)	(0,10)	(0,19)	1,50	3,16	0,27	0,55	(0,24)	(0,51)
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,74	3,14	2,53	4,70	3,57	7,48	3,41	6,95	2,68	5,65
TOTAL DES CHARGES	10,10	18,26	11,89	22,12	12,02	25,23	10,76	21,92	10,13	21,34
RÉSULTAT	45,23	81,74	41,85	77,88	35,62	74,77	38,34	78,08	37,34	78,66
Variation du report à nouveau	0,35	0,64	(3,03)	(5,64)	(7,70)	(16,16)	(3,18)	(6,48)	(2,26)	(4,76)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	44,88	81,11	44,88	83,52	43,32	90,92	41,52	84,56	39,60	83,42
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	44,44	80,31	44,51	82,83	42,97	90,19	41,19	83,89	39,53	83,27

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes et du dépositaire, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Emploi des fonds (euros)

	Total au 31/12/2015*	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	159 790 899,47	16 921 210,00	176 712 109,47
Cessions d'immeubles	8 632 365,43	2 910 585,36	11 542 950,79
Plus et moins values sur cessions	(1 599 478,61)	616 705,06	(982 773,55)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(24 882 216,40)	(2 071 222,40)	(26 953 438,80)
Achats d'immeubles	(128 070 939,12)	(9 116 808,06)	(137 187 747,18)
Achats de parts de sociétés immobilières	(11 664 250,00)	(18 473 007,00)	(30 137 257,00)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	2 206 380,77	(9 212 537,04)	(7 006 156,27)

* Depuis l'origine de la société.

Déclaration fiscale

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Pierre Privilège sont constitués :

- de revenus fonciers de source française ou étrangère (Allemagne exclusivement pour l'exercice 2016) qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ainsi que des charges d'intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition d'immeubles.

Il est rappelé que :

- les revenus fonciers générés en Allemagne donnent lieu à un impôt prélevé à la source en Allemagne. Ces revenus sont également ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale en France. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2016 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	10 656 705
Autres charges déductibles	2 558 724
Intérêts d'emprunt	295 513
Revenu net	7 802 468
Soit par part pleine jouissance	39,18
Revenu Financier	
Revenu	42 485
Soit par part pleine jouissance	0,21
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,14
Revenu de source allemande ouvrant droit à crédit d'impôt	471 132

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	7 865 558,79
Réintégration	186 042,75
Déduction	(586 714,65)
Résultat fiscal	7 464 886,89
* Plus ou moins values comptables comprises.	
	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	7 865 558,79
Réintégration	186 042,75
Déduction	(203 194,50)
Résultat fiscal	7 848 407,04
* Plus ou moins values comptables comprises.	

Informations sur les délais de paiement (en euros)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Dettes échuës à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
	à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2016							
Fournisseurs	743 688,48						743 688,48 *
Fournisseurs d'immobilisations						259 495,19	259 495,19 **
Total à payer	743 688,48					259 495,19	1 003 183,67
Échéances au 31/12/2015							
Fournisseurs	718 484,31						718 484,31 *
Fournisseurs d'immobilisations						1 644 139,19	1 644 139,19 **
Total à payer	718 484,31					1 644 139,19	2 362 623,50

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes diverses modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI. Une des modifications a trait au développement et à la stratégie de votre SCPI (modification de la limite relative à l'endettement). Quelques modifications mineures sont des clarifications et des précisions et n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI.

1. Modifications de la limite dans laquelle la société de gestion peut contracter des emprunts

Il vous est proposé d'autoriser la société de gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à 20 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts, à tout moment, au capital ; au lieu de 15 % maximum de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède, pour financer ses investissements et d'instaurer dans les statuts cette nouvelle limite. Ces nouveaux seuil et modalités d'appréciation permettront à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité auprès des banques.

En conséquence de l'augmentation de la limite autorisée, l'hypothèse de dépassement de la limite fixée ainsi que le délai de régularisation sont supprimés.

Nouvelle rédaction du quatrième alinéa de l'article XVI des statuts et suppression du cinquième alinéa du même article :

« [...] 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 maximum correspondant à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.

Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L 214-115 du Code monétaire et financier et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire. [...] ».

Corrélativement à la modification des statuts, il vous sera proposé de modifier la politique de recours au financement bancaire figurant dans la note d'information comme suit :

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et

pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé **annuellement** par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. »

Il sera demandé à l'Autorité des marchés financiers, un nouveau visa sur la note d'information de la SCPI dans l'hypothèse où vous approuveriez la modification de la politique d'investissement.

2. Modifications statutaires motivées essentiellement par des précisions et des clarifications

Précision des modalités relatives à la répartition des résultats (article XXVII des statuts)

Il est proposé de clarifier les modalités relatives aux distributions de dividendes et de la prime d'émission de la SCPI.

S'agissant particulièrement de la prime d'émission, il est rappelé que cet article prévoit qu'un montant permettant de maintenir le report à nouveau existant pourra être prélevé, par la société de gestion, sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite. Afin de simplifier les modalités de distribution de ces sommes, il est proposé de préciser que la société de gestion est compétente pour décider la distribution des sommes prélevées sur le poste « primes d'émission ».

Nouvelle version :

Article XXVII : Répartition des résultats

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

*L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. **La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.***

~~**Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.**~~

~~**Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.**~~

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

Précisions relatives à la procédure de nantissement des parts sociales de la SCPI (article XIV des statuts)

Il vous est proposé d'une part de simplifier les modalités de notification d'un projet de nantissement et d'autre part, de remplacer la référence à l'article 2078 du Code civil par la référence aux articles 2347 et 2348 du même Code. Par conséquent, l'article XIV-3 des statuts sera rédigé comme suit :

Nouvelle version :

Article XIV : Transmission des parts – Nantissement

3. Nantissement

« La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

*La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire **ou par lettre recommandée avec accusé de réception.***

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faut par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

*Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions **des articles 2347 et 2348** du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »*

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion.



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, de la SCPI Pierre Privilège.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions au suivi de l'activité de la SCPI ainsi qu'à l'examen des comptes, ayant reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes. Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Capital et marché des parts

La collecte 2016, qui s'est élevée à 21 011 450,00 euros, dont 4 090 240,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 16 921 210,00 euros correspondant à la souscription de 20 387 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 99 948 500,00 euros en début d'année, était ainsi porté à 110 142 000,00 euros au 31 décembre 2016. A cette même date du 31 décembre 2016, la capitalisation de la SCPI représentait 182 835 720,00 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

Patrimoine

Lors de chacune de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les cessions et les acquisitions d'immeubles envisagées, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations.

Ainsi, après nous avoir régulièrement informés de l'évolution du dossier Cap Azur, la société de gestion, profitant d'un taux d'occupation élevé de 94 %, a cédé la totalité de cet actif situé 67, rue Chevallier Paul à Marseille, d'une surface de 6 282 m², pour un montant total de 24 680 000,00 euros hors droits, réalisant ainsi une plus-value de 2 981 614,73 euros. La quote-part de la SCPI était de 14 %. À noter que votre conseil de surveillance a apprécié l'opportunité de procéder à cet arbitrage.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2016, lesquelles acquisitions représentent un investissement total acte en main de 32,6 millions d'euros, dont 24 millions d'euros réalisés par le biais de SCI spécifiquement constituées à cet effet.

Ainsi au cours de l'exercice, notre SCPI a participé en indivision avec d'autres SCPI du Groupe La Française à l'acquisition en direct de deux actifs situés à Boulogne-Billancourt et à Paris :

- 50, boulevard de la Reine - 92100 Boulogne-Billancourt. Situé sur l'un des axes majeurs de Boulogne-Billancourt, à proximité de la Porte de Saint-Cloud, l'actif bénéficie d'une excellente visibilité. Réalisé par Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et livré fin 2013, il est certifié BREEAM very Good, HQE et BBC. L'immeuble est entièrement loué par LNC pour un loyer annuel de 2,5 M€ HT HC. Acquis le 23 septembre 2016 pour un montant global de 52,8 M€ AEM*, il offre un rendement prévisionnel de 4,69 % AEM. La quote-part de la SCPI Pierre Privilège est de 10 % ;
- 91, boulevard Saint-Michel - 75005 Paris. Acquis pour un montant global de 65,4 M€ AEM*, l'immeuble, situé au cœur du quartier latin, fait face au Jardin du Luxembourg. Construit en 1930, il développe une surface utile de 7 276 m²

de bureaux sur 5 niveaux en superstructure et 2 en infrastructure. Loué en intégralité à France Télécom, le revenu annuel atteint près de 3 M€ HT HC et offre une rentabilité potentielle de 4,55 % AEM*. La quote-part de la SCPI Pierre Privilège dans cet actif est de 5 %.

Par ailleurs, la SCPI a souscrit au capital des SCI LF Carré Daumesnil, LF Offenbach et LF Paris Nanterre pour un montant total de 18 473 007,00 euros, lui permettant de détenir au 31 décembre 2016 respectivement 5 %, 4,35 % et 20 % du capital de ces SCI, qui ont ainsi pu procéder aux trois acquisitions suivantes :

- Carré Daumesnil - 52 rue Jacques Hillairet - 75012 Paris. Acquis le 29 avril 2016 pour un montant global de 189,9 M€ AEM*, cet actif offre une rentabilité de 4,39 % AEM*. L'acquisition est financée par un crédit hypothécaire à hauteur de 45 %. Cet immeuble développe une surface utile de 20 590 m² à usage principal de bureaux et est loué en totalité à 7 locataires pour un loyer annuel de 8,3 M€ HT HC ;
- Porticon - Preselstr.17 - Stuttgart. Construit en 2003, l'immeuble développe une surface utile de 11 183 m² de bureaux en R+7. Entièrement loué à Deutsche Bahn AG, le revenu annuel est de 1,4 M€ HT HC. Acquis le 2 décembre 2016 pour un montant global de 27,3 M€ AEM*, il offre une rentabilité de 5,03 % AEM* ;
- Portefeuille Casino - Paris et Nanterre. Situés dans trois quartiers résidentiels établis à Paris et dans le nouvel éco-quartier face à la gare Nanterre Université, ce portefeuille de 4 supermarchés est exploité sous les enseignes « Franprix » et « Supermarché Casino ». Il développe une surface de vente de 7 792 m². Loué au groupe Casino, le revenu annuel atteint 1,83 M€ HT HC. Acquis le 20 décembre 2016 pour 45,8 M€ AEM*, il offre une rentabilité de 4,00 % AEM*.

Enfin, au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, le taux d'occupation financier a néanmoins pu s'établir pour l'année à 92,6 %, enregistrant une hausse sensible par rapport à 2015 (89,3 %).

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégie pour 2017, notamment, la poursuite et l'intensification des arbitrages visant à céder les actifs ayant perdu de leur attractivité ou à anticiper leur obsolescence, ainsi que l'accélération de la politique de surinvestissement avec l'objectif, dans le contexte actuel de taux bancaires historiquement bas, d'avoir recours aux possibilités d'emprunt pour financer de nouvelles acquisitions et optimiser leur rendement.

* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

Valeur du patrimoine et valeur de la part

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2016, à 176 108 247,88 euros, dont 144 521 517,00 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 28 966 730,88 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCPI. À patrimoine identique, la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises enregistre une variation de +3,11% par rapport à l'exercice précédent.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs très théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

Le prix de souscription de la part, fixé à 830,00 euros, est demeuré inchangé.

Comptes sociaux

Notre réunion du 3 mars 2017, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2016 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

Le résultat comptable au 31 décembre 2016 ressort à 7 436 452,93 euros, correspondant à un résultat par part de 37,34 euros. Le dividende versé a été fixé à 39,60 euros par part, soit une rentabilité de 4,77% pour une part acquise à 830,00 euros.

Perspective 2017

Pour 2017, en dépit d'une légère progression du résultat par part qui s'élèverait à 37,58 euros, il a été convenu de limiter la distribution à 38,16 euros par part en jouissance, ramenant ainsi le report à nouveau prévisionnel à 5,23 euros par part.

Conventions

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

Assemblée générale extraordinaire

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, relatives notamment à une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI.

Pour mémoire, au 31 décembre 2016, le total des dettes et engagements de la SCPI s'élève à 11,42% sur les 15% autorisés. La société de gestion vous propose d'accepter une augmentation du plafond d'endettement de la SCPI à 20%, ce qui permettra à Pierre Privilège de bénéficier d'une meilleure flexibilité dans sa stratégie de recours à l'endettement auprès des banques.

Conseil de surveillance

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. La plupart des membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs.

Projets de résolutions

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 3 mars 2017 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appellent pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2016 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Pour le conseil de surveillance :
Catherine MARTIN, représentant PRIMONIAL, Président.



TEXTES DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2016 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion .

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2016 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 110 142 000,00 euros et un bénéfice net de 7 436 452,93 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Deuxième résolution

Affectation du résultat de l'exercice.

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 7 436 452,93 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 1 674 388,71 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 9 110 841,64 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 7 882 764,18 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 1 228 077,46 euros.

Troisième résolution

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
150 003 974,58 euros, soit 680,96 euros par part ;
- valeur de réalisation :
169 679 862,20 euros, soit 770,28 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
200 597 610,45 euros, soit 910,63 euros par part.

Quatrième résolution

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution

Autorisation donnée à la société de gestion de doter le "Fonds de remboursement".

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent,
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Sixième résolution

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation du commissaire aux comptes établissant l'existence de telles réserves - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent.

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission, sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Septième résolution

Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes physiques non résidentes et aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte.

L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Les associés prennent acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2016.

Huitième résolution

Autorisation donnée à la société de gestion de prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions.

L'assemblée générale autorise, en tant que de besoin, la société de gestion :

- à prélever sur le poste prime d'émission, lors de nouvelles souscriptions, un montant permettant de maintenir le report à nouveau par part inchangé conformément à ses statuts,
- à procéder à la distribution des sommes qui auront été ainsi prélevées sur le poste prime d'émission sur la base de situations intermédiaires.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, à hauteur de 154 941,20 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

Neuvième résolution

Nomination de sept associés candidats au moins ou de douze associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance.

L'assemblée générale, prenant acte que le mandat des membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :

- AGEAS FRANCE
- Monsieur Olivier BLICQ
- Monsieur Martial CHAINET
- Monsieur Vonnick COUILLARD
- Monsieur Julien DELOUME
- Monsieur François GOUBARD
- Monsieur Guy LACAZE
- PRIMONIAL

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de 2019.

CANDIDATS	ÉLU / NON ÉLU	NOMBRE DE VOIX
Personnes physiques		
Olivier BLICQ		
Martial CHAINET		
Vonnick COUILLARD		
François GOUBARD		
Guy LACAZE		
Christian NEUSCH		
Personnes morales		
AGEAS FRANCE		
PRIMONIAL		

Dixième résolution

Pouvoirs en vue des formalités.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



TEXTES DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Première résolution

Précisions relatives à la procédure de nantissement des parts sociales de la SCPI – Modification corrélative de l'article XIV – « Transmission des parts – 3. Nantissement » des statuts.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de simplifier les modalités de notification d'un projet de nantissement et de procéder à la mise à jour de références du Code civil, et de modifier corrélativement l'« article XIV : Transmission des parts – Nantissement » comme suit :

Article XIV : Transmission des parts – Nantissement

3. Nantissement

Ancienne rédaction :

« La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1^{er}) du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

Nouvelle rédaction :

« La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire **ou par lettre recommandée avec accusé de réception.**

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions **des articles 2347 et 2348** du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

Deuxième résolution

Modification de la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme – Modification corrélative du quatrième alinéa de l'article XVI – « Attributions et pouvoirs de la société de gestion » et suppression du cinquième alinéa de ce même article. Modification corrélative du paragraphe « politique d'investissement » de la note d'information sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 20% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, la

limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le quatrième alinéa de l'« article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » et d'en supprimer son cinquième alinéa, comme suit :

Article XVI – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Ancienne rédaction :

« [...] 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 maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation. »

Nouvelle rédaction :

Article XVI – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

« [...] 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 maximum **correspondant à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.** [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, décide que le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la Politique d'investissement de la note d'information, sera rédigé comme suit :

Ancienne rédaction :

« **Politique de recours au financement bancaire**

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé annuellement par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. »

Nouvelle rédaction :

« **Politique de recours au financement bancaire**

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum **correspondant à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.**

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. »

Troisième résolution

Précision des modalités de répartition des résultats et notamment d'affectation de la prime d'émission – Modification corrélative de l'article XXVII – Répartition des résultats, des statuts.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de répartition des résultats et notamment de préciser que la société de gestion peut décider la mise en distribution du poste « Primes d'émission », et de modifier corrélativement l' « article XXVII : Répartition des résultats » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article XXVII – Répartition des résultats

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

Nouvelle rédaction :

Article XXVII – Répartition des résultats

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. **La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.**

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

Quatrième résolution

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

État du patrimoine au 31 décembre 2016 (euros)

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	156 566 326,06	176 108 247,88	131 633 186,14	149 662 941,57
Terrains et constructions	122 960 476,39	144 521 517,00	116 386 773,69	135 540 877,31
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	2 684 320,00	2 620 000,00	2 722 160,00	2 568 000,00
Autres immobilisations locatives	784 272,67		860 002,45	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	30 137 257,00	28 966 730,88	11 664 250,00	11 554 064,26
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(135 528,30)	(1 562,50)	(236 872,08)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(133 965,80)		(236 872,08)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(1 562,50)	(1 562,50)		
TOTAL I	156 430 797,76	176 106 685,38	131 396 314,06	149 662 941,57
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	24 844,23	24 844,23	22 127,48	22 127,48
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	24 844,23	24 844,23	22 127,48	22 127,48
Créances	1 692 544,31	1 692 544,31	2 426 452,66	2 426 452,66
Locataires et comptes rattachés	708 211,21	708 211,21	699 045,59	699 045,59
Provisions pour dépréciation des créances	(238 622,39)	(238 622,39)	(288 562,14)	(288 562,14)
Créances fiscales et sociales	431 633,41	431 633,41	1 054 817,04	1 054 817,04
Fournisseurs et comptes rattachés	218 285,05	218 285,05	292 950,07	292 950,07
Autres créances	573 037,03	573 037,03	668 202,10	668 202,10
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	380 370,63	380 370,63	8 203 773,02	8 203 773,02
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	380 370,63	380 370,63	8 203 773,02	8 203 773,02
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(8 548 313,66)	(8 548 313,66)	(7 236 788,83)	(7 236 788,83)
Dettes financières	(3 741 938,81)	(3 741 938,81)	(1 217 239,68)	(1 217 239,68)
Dettes d'exploitation	(1 744 060,23)	(1 744 060,23)	(1 641 176,49)	(1 641 176,49)
Dettes diverses	(3 062 314,62)	(3 062 314,62)	(4 378 372,66)	(4 378 372,66)
TOTAL III	(6 450 554,49)	(6 450 554,49)	3 415 564,33	3 415 564,33
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	23 939,31	23 939,31	16 981,58	16 981,58
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(208,00)	(208,00)	(208,00)	(208,00)
TOTAL IV	23 731,31	23 731,31	16 773,58	16 773,58
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	150 003 974,58		134 828 651,97	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		169 679 862,20		153 095 279,48

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 (euros)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
Capital	99 948 500,00		10 193 500,00	110 142 000,00
Capital souscrit	99 948 500,00		10 193 500,00	110 142 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	34 960 183,07		4 656 487,60	39 616 670,67
Prime d'émission	59 842 399,47		6 727 710,00	66 570 109,47
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(24 882 216,40)		(2 071 222,40)	(26 953 438,80)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	(1 599 478,61)		616 705,06	(982 773,55)
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	2 065 468,17	(546 020,66)	154 941,20	1 674 388,71
Résultat de l'exercice	(546 020,66)	546 020,66	(446 311,25)	(446 311,25)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	6 582 091,42	(6 582 091,42)	7 436 452,93	7 436 452,93
Acomptes sur distribution	(7 093 057,63)	7 093 057,63	(7 875 552,02)	(7 875 552,02)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(35 054,45)	35 054,45	(7 212,16)	(7 212,16)
TOTAL GÉNÉRAL	134 828 651,97		15 175 322,61	150 003 974,58

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

Compte de résultat au 31 décembre 2016 (euros)

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	3 355 549,97	3 123 364,90
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 332 877,12	2 114 490,16
Charges d'entretien du patrimoine locatif	43 829,57	28 322,99
Grosses réparations et travaux exceptionnels	402 529,12	510 302,72
Charges immobilières non récupérables	576 314,16	470 249,03
Charges locatives non récupérables	173 093,12	104 896,65
Charges locatives sur locaux vacants	177 615,15	184 161,13
Autres charges immobilières non récupérables	225 605,89	181 191,25
CHARGES D'EXPLOITATION	3 858 126,65	4 842 256,84
Diverses charges d'exploitation	2 959 026,11	3 422 189,80
Rémunération de la société de gestion	842 901,71	690 488,53
Honoraires	61 898,34	39 400,95
Autres services extérieurs	33 334,60	25 111,75
Impôts, taxes et versements assimilés	3 591,18	10 966,28
Autres charges	2 017 300,28	2 656 222,29
Dotations aux amortissements d'exploitation	581 284,62	944 752,49
Dotations aux provisions d'exploitation	317 815,92	475 314,55
Provisions pour créances douteuses	16 630,58	116 128,09
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	299 622,84	359 186,46
Provisions pour risques et charges	1 562,50	
CHARGES FINANCIÈRES	5 743,90	140,85
CHARGES EXCEPTIONNELLES	913,43	3 523,73
TOTAL DES CHARGES	7 220 333,95	7 969 286,32
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	7 436 452,93	6 582 091,42
TOTAL GÉNÉRAL	14 656 786,88	14 551 377,74
PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	11 717 806,15	10 391 407,64
Produits de l'activité immobilière	10 675 999,64	9 546 672,92
Loyers	8 343 122,52	7 432 182,76
Charges facturées	2 332 877,12	2 114 490,16
Produits des activités annexes	17 376,52	56 089,28
Revenus des titres immobilisés	1 024 429,99	788 645,44
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	2 864 961,33	4 007 321,39
Reprises d'amortissements d'exploitation	298 612,00	764 310,40
Reprises de provisions d'exploitation	469 099,45	580 147,86
Provisions pour créances douteuses	66 570,33	69 845,14
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	402 529,12	510 302,72
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	2 097 249,88	2 662 863,13
PRODUITS FINANCIERS	68 518,02	124 324,75
Produits financiers	68 518,02	124 324,75
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 501,38	28 323,96
Produits exceptionnels	5 501,38	28 323,96
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	14 656 786,88	14 551 377,74



Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation ont été établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) fixées par le Code monétaire et financier, par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

Principales règles d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique.

Les « Immobilisations locatives » représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les « Terrains et constructions » ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Depuis le 1^{er} janvier 1998, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

Lors de la transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs, une possibilité nouvelle d'investissement par l'intermédiaire de certaines sociétés a été introduite pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Lors de l'assemblée générale annuelle de 2014, l'objet social de Pierre Privilège a ainsi été élargi afin de lui permettre de détenir des actifs immobiliers de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'acquisition de parts de sociétés tel que des SCI.

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle, c'est-à-dire :

- soit des parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
 - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Titres, parts et créances rattachées d'autres sociétés

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définies à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier et ;
 - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10 % de leur actif.

Imposition des plus-values Immobilières

Les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2016, il n'a pas été réalisé de plus-values relevant du régime des particuliers.

Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CBRE en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2016, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 192 371 929,59 euros.

Actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

Plan d'entretien des immeubles

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination.

Depuis le 1^{er} janvier 2003, la dotation aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 5 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants :

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés ;
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à un horizon de 6 ans.

Au 31 décembre 2016, la provision pour grosses réparations s'établit à 133 965,80 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les agencements, aménagements et installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Provisions pour dépréciation des créances

Les créances douteuses sont provisionnées à 100 % de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

Rémunération de la gérance

Conformément à la modification des statuts ratifiée par l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2004, la rémunération de la société de gestion est, à compter du 1^{er} janvier 2004, de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice s'est élevé à 842 901,71 euros HT.

Tableaux chiffrés (en euros)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	95 956 621,58	106 877 509,22	89 443 446,16	98 789 239,98
Commerces	27 788 127,48	37 644 007,78	27 803 329,98	36 751 637,33
TOTAL	123 744 749,06	144 521 517,00	117 246 776,14	135 540 877,31
Immobilisations en cours				
Bureaux	2 684 320,00	2 620 000,00	2 722 160,00	2 568 000,00
Commerces				
TOTAL	2 684 320,00	2 620 000,00	2 722 160,00	2 568 000,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière				
	30 137 257,00	28 966 730,88	11 664 250,00	11 554 064,26
TOTAL GÉNÉRAL	156 566 326,06	176 108 247,88	131 633 186,14	149 662 941,57

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions		
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015		116 386 773,69
Acquisitions		8 367 065,33
PUTEAUX - 49/51 Quai de Dion Bouton	115 027,33	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 48/50 Route de la Reine - Bât. 1	5 202 038,00	
PARIS - 91 boulevard Saint-Michel	3 050 000,00	
Cessions		(2 939 468,76)
MARSEILLE-67 RUE CHEVALIER PAUL	(2 939 468,76)	
Travaux de restructuration		1 128 047,78
MONTPELLIER - 1025 rue Henri Becquerel	1 143 655,28	
SAINT-JULIEN LES VILLAS - Avenue de la Maillé	15 757,50	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 84 avenue du Général Leclerc	(405,00)	
CHATILLON-SUR-CHALARONNE - Avenue du Général Foch	(30 960,00)	
Acquisitions de climatisations		(10 825,05)
Renouvellements de climatisations existantes		(198 369,20)
Sorties de climatisations (renouvellements)		198 369,20
Autres variations		28 883,40
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016		122 960 476,39
Agencements, aménagements, installations		
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015		1 251 679,06
Nouveaux agencements		415 220,46
Agencements, aménagements et installations en cours		
Cessions d'agencements de l'exercice		(74 501,81)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		(168 591,52)
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016		1 423 806,19
Amortissements des agencements, aménagements, installations		
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015		(391 676,61)
Dotations de l'exercice		(282 672,62)
Reprises de l'exercice		34 815,71
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2016		(639 533,52)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016		784 272,67

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS (Suite)

Immobilisations en cours		
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015		2 722 160,00
Acquisitions de VEFA		5 000,00
TOULOUSE - 8/10 rue des 36 Ponts	5 000,00	
Travaux AMO livrés au cours de l'exercice		(42 840,00)
PUTEAUX - Quai de Dion Bouton	(42 840,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016		2 684 320,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière		
Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2015		11 664 250,00
Acquisitions		18 473 007,00
SCI LF Carré Daumesnil	5 312 000,00	
SCI LF Offenbach	4 011 007,00	
SCI LF Paris Nanterre	9 150 000,00	
Cessions		0,00
Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2016		30 137 257,00
Immobilisations financières		
Solde des dépôts versés au 31/12/2015		22 127,48
Fonds de roulement versés aux syndicats		8 846,26
Fonds de roulement restitués par les syndicats		(6 129,51)
Solde des dépôts versés au 31/12/2016		24 844,23

● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
LF Jazz	149 571	33 261 794,52	38 647 998,55	7 478 550,00	626 481,00	33 039 752,35	6,50 %
LF Multi BBQ	61 006	13 170 275,66	13 520 887,53	3 050 300,00	372 982,85	13 050 057,42	6,50 %
LF Prisme	145 456	33 639 108,90	36 723 525,63	7 272 800,00	901 243,47	33 315 969,92	6,50 %
LF Panside	174 705	40 086 291,98	48 974 123,93	8 735 250,00	856 449,77	39 763 040,15	6,50 %
LF Carré Daumesnil	425 112	103 912 479,32	95 747 554,11	21 255 600,00	1 636 523,16	103 347 238,40	5,00 %
LF Paris Nanterre	45 790	45 773 030,76	42 726 730,00	9 158 000,00	23 030,76	45 750 000,00	20,00 %
LF Offenbach	158 764	155 009 618,23	153 533 585,78	31 752 800,00	1 474 135,35	155 008 828,76	4,35 %

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2015	Compte à compte 2016*	Dotations 2016	Montant au 31/12/2016
Agencements, aménagements installations	5 ans	391 676,61	(34 815,71)	282 672,62	639 533,52

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net 31/12/2015	Augmentation 2016	Compte à compte 2016	Dotations 2016	Montant net au 31/12/2016
Frais d'acquisition des immobilisations		298 612,00		(298 612,00)	
TOTAL		298 612,00		(298 612,00)	

● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2015	Dotations 2016	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2016
Pour grosses réparations	236 872,08	299 622,84	402 529,12	133 965,80
Pour risques et charges		1 562,50		1 562,50
Pour créances douteuses	288 562,14	16 630,58	66 570,33	238 622,39
TOTAL	525 434,22	317 815,92	469 099,45	374 150,69

● ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2015	6 582 091,42
Report à nouveau 2015	2 065 468,17
TOTAL DISTRIBUABLE	8 647 559,59
Distribution 2015	7 128 112,08
Reconstitution du report à nouveau*	154 941,20
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 674 388,71

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} janvier de l'exercice.

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	167 861,06
Locataires et comptes rattachés	38 244,24
Autres dettes d'exploitation	507 217,18
Intérêts courus à payer	5 714,87
TOTAL	719 037,35

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	14 275,15
Autres créances d'exploitation	227 515,76
Intérêts courus à recevoir	36 233,45
TOTAL	278 024,36

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	355 914,85
Locataires : factures à établir	14 275,15
Locataires : créances douteuses	338 021,21
TOTAL	708 211,21

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	8 000,00
TOTAL	8 000,00

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	4,94
Pertes sur locataires	908,49
TOTAL	913,43

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dégrèvements d'impôts	5 471,35
Rompus	30,03
TOTAL	5 501,38

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	989 035,46
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	1 890,00
Nantissements	13 761 394,89

● PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

● Immeubles détenus en direct par la SCPI

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux							
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/15	20	2 115,40	7 848 017,40	7 073,51	7 855 090,91	7 848 017,40
Cap Azur 67 rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	08/12/11	14					2 964 784,42
Europarc Sainte Victoire - Bât. 5 Route de Valbrillant 13590 MEYREUIL	05/06/92	100	809,00	981 619,22		981 619,22	981 619,22
Apogée C 7/9 boulevard Rembrandt 21000 DIJON	23/02/95	100	744,00	751 268,76		751 268,76	751 268,76
181/183 cours du Médoc 33000 BORDEAUX	19/03/98	60	643,20	781 928,27	61 861,21	843 789,48	871 325,27
Axis Park - Bât. B2 18 avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	01/07/05	100	1 457,00	1 861 352,00	6 132,02	1 867 484,02	1 905 419,30
Axis Park - Bât. C3 Avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	20/06/05	100	1 453,63	1 818 975,00	92 800,00	1 911 775,00	1 934 975,00
Parc Millénaire - Bat. 11 à 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/13	100	4 605,00	4 957 644,00	1 184 002,92	6 141 646,92	5 002 933,03
Bât. Massangis 17 chemin de la Dhuy 38240 MEYLAN	14/03/05	100	844,85	1 089 374,00	2 047,33	1 091 421,33	1 091 421,33
Europarc Chantrerie - Bât. 4 2 rue Jacques Daguerre 44300 NANTES	13/06/05	100	1 198,00	1 547 857,85	19 357,99	1 567 215,84	1 550 328,64
Parc de la Haute Borne - Bât. 7 10 rue Hubble 59262 SAINGHIN-EN-MELANTOIS	24/10/12	100	636,00	1 241 062,00		1 241 062,00	1 241 062,00
Parc de la Haute Borne - Bât. 5 150 avenue Harrison 59262 SAINGHIN-EN-MELANTOIS	10/07/12	100	603,00	1 250 000,00		1 250 000,00	1 250 000,00
PARIS DANTON 91 boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	08/12/16	5	363,79	3 050 000,00		3 050 000,00	
57 rue d'Amsterdam 75008 PARIS	23/03/04	100	601,79	1 516 499,28	366 019,61	1 882 518,89	1 725 098,89
Héron Building - 11 ^{ème} étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	22/06/11	100	587,40	2 849 340,57	9 091,44	2 858 432,01	2 871 682,77
Héron Building - 12 ^{ème} étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	15/12/93	25	335,00	1 372 041,16	71 983,25	1 444 024,41	1 461 095,17
Maillot 2000 - 4/5/7 ^{ème} étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/08	15	442,65	3 070 050,00	101 697,37	3 171 747,37	3 203 907,08
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	16/01/91	5	966,56	1 811 701,09	987 011,00	2 798 712,09	2 810 141,95
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin (V1 V2) 92000 NANTERRE	27/02/06	5	1 340,95	4 288 150,00		4 288 150,00	4 288 150,00
Edouard Vaillant 102/104 Av. Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	14/12/11	35	961,22	4 375 000,00	81 591,47	4 456 591,47	4 454 719,37

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux (Suite)							
Akoya 1 - Bât. 1 48/50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/16	10	454,37	5 202 038,00		5 202 038,00	
Le Métropole 84 Av. du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	14/05/91	15	222,49	1 330 806,94	42 967,96	1 373 774,90	1 383 803,71
164 bis rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/05/05	100	573,76	1 864 407,00	6 720,00	1 871 127,00	1 871 127,00
16/18/20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	18/10/11	5	779,95	4 750 000,00		4 750 000,00	4 750 000,00
2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	22/12/11	18	810,97	4 710 600,00		4 710 600,00	4 710 600,00
Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/15	2,50	586,85	2 681 500,00		2 681 500,00	2 681 500,00
Bâtiment A 250 avenue des Grésillons 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	23/02/95	50	1 851,78	1 847 453,42	105 689,32	1 953 142,74	1 991 603,96
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/14	8	868,08	7 075 603,33		7 075 603,33	6 960 576,00
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/13	10	1 592,80	8 766 807,50		8 766 807,50	8 766 807,50
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/13	10	1 456,28	6 591 554,14		6 591 554,14	6 591 554,14
Le Peripole - Tranche 2 137 avenue Joffre 94120 FONTENAY SOUS BOIS	28/11/90	100	922,36	1 136 835,19	391 089,06	1 527 924,25	1 527 924,25
TOTAL BUREAUX			30 828,13	92 419 486,12	3 537 135,46	95 956 621,58	89 443 446,16
Commerces							
Avenue du Général Foch 01400 CHATILLON - SUR-CHALARONNE	27/12/11	100	2 885,00	2 023 257,15		2 023 257,15	2 054 217,15
9 avenue Emile Guillaumin 03160 BOURBON L'ARCHAMBAULT	27/12/11	100	4 292,00	3 881 187,88		3 881 187,88	3 881 187,88
Galerie du Gray d'Albion 17 boulevard de la Croisette 06400 CANNES	24/06/94	100	299,00	1 128 438,30	51,10	1 128 489,40	1 128 489,40
Rue Joseph André 08000 CHARLEVILLE- MEZIERES	28/06/13	100	6 174,00	7 507 646,00		7 507 646,00	7 507 646,00
Rue Louis Desprez 10200 BAR-SUR-AUBE	27/12/11	100	5 157,00	4 042 316,22		4 042 316,22	4 042 316,22
Marques Avenue Avenue de la Maillé 10800 ST-JULIEN-LES-VILLAS	12/09/95	55	1 377,20	1 008 226,45	441 819,72	1 450 046,17	1 434 288,67
Rue Buffon 21800 CHEVIGNY ST-SAUVEUR	27/12/11	100	3 928,00	3 602 381,14		3 602 381,14	3 602 381,14
Route de Verneuill 27240 DAMVILLE	27/12/11	100	2 393,00	2 813 998,08		2 813 998,08	2 813 998,08
104 avenue Kléber 75016 PARIS	30/09/96	100	204,34	761 635,29		761 635,29	761 635,29
8 rue Poussin 75016 PARIS	09/08/94	100	88,44	338 831,36		338 831,36	338 831,36
12/14 rue Gustave Courbet 75116 PARIS	09/08/94	100	51,20	238 338,79		238 338,79	238 338,79
TOTAL COMMERCES			26 849,18	27 346 256,66	441 870,82	27 788 127,48	27 803 329,98
Immobilisations en cours							
Elipsys 8/10 rue des 36 Ponts 31400 TOULOUSE	28/07/15	20%	842,90	2 684 320,00		2 684 320,00	2 679 320,00
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/14	8%					42 840,00
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			842,90	2 684 320,00		2 684 320,00	2 722 160,00
TOTAL GÉNÉRAL			58 520,21	122 450 062,78	3 979 006,28	126 429 069,06	119 968 936,14

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R-214-150 du Code monétaire et financier.

● Immeubles détenus au travers de titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux							
Hafeninsel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	17/02/15	100	6 000,55	21 041 364,98		21 041 364,98	21 040 306,98
2 Towers Leipziger Straße 51 D - 13187 BERLIN	12/05/16	100	19 290,42	74 867 225,36		74 867 225,36	
AM Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	25/03/16	100	3 727,50	22 637 065,78		22 637 065,78	
Elisabethstraße 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/15	100	8 695,00	36 774 156,46		36 774 156,46	36 760 222,95
Bockenheimer Landstraße 72 D - 60323 FRANKFURT	01/05/16	100	2 664,65	18 033 053,09		18 033 053,09	
Porticon Presselstraße 17 D - 70191 STUTTGART	02/12/16	100	11 183,00	27 132 267,88	206 696,38	27 338 964,26	
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 D - 80687 MUNICH	31/07/15	100	13 918,22	43 603 248,18		43 603 248,18	43 571 218,18
TOTAL SCI LF OFFENBACH			65 479,34	244 088 381,73	206 696,38	244 295 078,11	101 371 748,11
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/16	100	20 590,40	189 812 715,15		189 812 715,15	
TOTAL SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			20 590,40	189 812 715,15		189 812 715,15	
Le Prisme 146 bis/148/150/152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/15	100	10 359,00	71 417 191,16		71 417 191,16	71 417 191,16
TOTAL SCI LF PRISME			10 359,00	71 417 191,16		71 417 191,16	71 417 191,16
LE JAZZ Lot A - Ilot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/14	100	7 529,00	70 741 684,96	133 320,00	70 875 004,96	70 741 684,96
TOTAL SCI LF JAZZ			7 529,00	70 741 684,96	133 320,00	70 875 004,96	70 741 684,96
PANORAMA SEINE et DOCKSIDE 247 Quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/14	100	10 021,00	86 451 629,08		86 451 629,08	86 451 629,08
TOTAL SCI LF PANSIDE			10 021,00	86 451 629,08		86 451 629,08	86 451 629,08
Commerces							
Buffalo Lyon Beynost C. C ^{ial} Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/15	100	515,70	3 120 097,60		3 120 097,60	3 119 047,60
Buffalo Arles Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/15	100	630,00	1 981 914,67		1 981 914,67	1 980 864,67
Buffalo Morlaix Saint-Martin Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN- DES-CHAMPS	18/02/15	100	574,20	2 162 101,94		2 162 101,94	2 161 051,94
Buffalo Lormont Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/15	100	483,30	2 313 259,05		2 313 259,05	2 312 209,05
Buffalo Nantes Orvault 180 route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/15	100	483,30	2 086 022,91		2 086 022,91	2 084 972,91
Buffalo Cherbourg La Glacerie Parc d'Activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/15	100	705,00	2 088 024,97		2 088 024,97	2 086 974,97
Buffalo Reims Neuville Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/15	100	542,70	1 890 820,12		1 890 820,12	1 889 895,12
Buffalo Metz Borny 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/15	100	470,70	2 037 972,94		2 037 972,94	2 036 922,94
Buffalo Lille Lezennes Rue Chanzy 59260 LEZÉNNES	18/02/15	100	634,50	2 708 670,00		2 708 670,00	2 707 620,00
Buffalo Perpignan Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/15	100	494,10	2 508 461,93		2 508 461,93	2 507 411,93

● Immeubles détenus au travers de titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Commerces (Suite)							
Buffalo Brétigny-sur-Orge Z.A.C Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/15	100	634,50	2 712 674,16		2 712 674,16	2 711 624,16
Buffalo Cormeilles-en Paris Rue Alphonse Beau Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARIS	18/02/15	100	574,20	2 117 055,12		2 117 055,12	2 116 005,12
Buffalo L'Isle Adam 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE ADAM	18/02/15	100	643,50	2 210 151,89		2 210 151,89	2 209 101,89
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			7 385,70	29 937 227,30		29 937 227,30	29 923 702,30

Commerces							
CASINO - LA BOURBONNAIS 107, av. de la Bourdonnais 75007 PARIS	20/12/16	100	766,90	4 434 590,00		4 434 590,00	
CASINO - CHEMIN VERT 20, rue du Chemin Vert 75011 PARIS	20/12/16	100	1 489,90	11 760 000,00		11 760 000,00	
CASINO - LA TOUR 116, rue de la Tour 75016 PARIS	20/12/16	100	1 226,40	10 603 590,00		10 603 590,00	
CASINO - NANTERRE Bd des Province Françaises 92000 NANTERRE	20/12/16	100	4 309,20	18 967 590,00		18 967 590,00	
TOTAL SCI LF PARIS NANTERRE			7 792,40	45 765 770,00		45 765 770,00	

TOTAL SCI			129 156,84	738 214 599,38	340 016,38	738 554 615,76	359 905 955,61
------------------	--	--	-------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------	-----------------------

Exercice clos le 31 décembre 2016.

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Pierre Privilège, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CB Richard Ellis, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 19 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

● Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

● Justification de nos appréciations

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

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

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

● Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017.

Jean-Pierre VERCAMER

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Aux associés,

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 avisé 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 certaines 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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

Les modalités financières au titre des prestations fournies sont les suivantes :

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros HT par actif concerné ;
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 euros HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Renovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 1 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2016 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes.	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	10 245,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations.	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation. 	13 585,84

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

Commission de gestion :

Elle correspond à un montant de 10 % HT maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2016 s'élève à 842 901,71 euros HT.

Commission de souscription :

Elle correspond à un montant de 9 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Elle s'élève à 1 891 030,50 euros HT au titre de l'exercice 2016.

Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière :

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2016 s'élève à 43 190,00 euros HT pour la commission de cession et à 79 000,00 euros HT pour la commission d'acquisition.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Elle correspond à un montant de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2016 s'élève à 22 176,00 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017.

Jean-Pierre VERCAMER

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés.



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03
balscpn@lafrancaise-group.com

Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com