

LFP Pierre

2014

RAPPORT ANNUEL



LA FRANÇAISE

LFP Pierre

SCPI d'entreprise à capital variable

Assemblée générale ordinaire du 22 juin 2015

1	Avant-propos	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2014	6
4	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	16
5	Rapport du conseil de surveillance	19
6	Texte des résolutions	20
7	Comptes au 31 décembre 2014	22
8	Annexe	26
9	Composition du patrimoine	32
10	Rapports du commissaire aux comptes	36





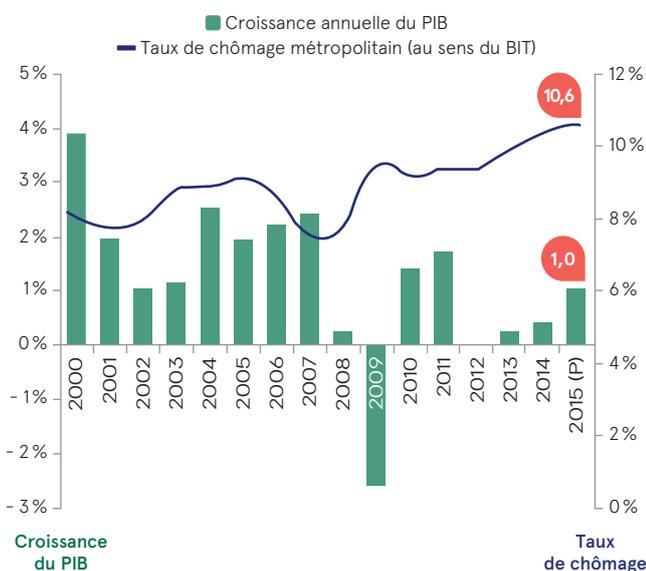
AVANT-PROPOS

Les SCPI d'immobilier d'entreprise de la Française Real Estate Managers dans leur environnement économique

L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2014

Sur l'ensemble de l'année 2014, l'économie française a enregistré une très faible croissance de son PIB, de 0,4 %, un rythme quatre fois moins élevé que celui enregistré en Allemagne. À l'exception du 3^{ème} trimestre, qui avait surpris par sa vigueur, la progression du PIB aura été étale tout au long de l'année. Elle a ainsi atteint 0,1% au 4^{ème} trimestre et pâtit du nouveau recul des investissements et du ralentissement de la consommation.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, février 2015.

L'année boursière, quant à elle, s'est montrée très hétérogène en termes de performances entre les grandes zones géographiques. In fine, elle aura suivi une tendance heurtée, notamment sur les actions européennes, avec une succession de phases de hausse et de baisse, de forte amplitude et rapides dans leur déroulé, s'accompagnant d'importantes rotations sectorielles et de style. Aux États-Unis, en revanche, Le S&P500 enregistre en 2014 une 6^{ème} année de hausse consécutive, soit +23% par an depuis le point bas de mars 2009. La valorisation du marché est supérieure à sa moyenne historique.

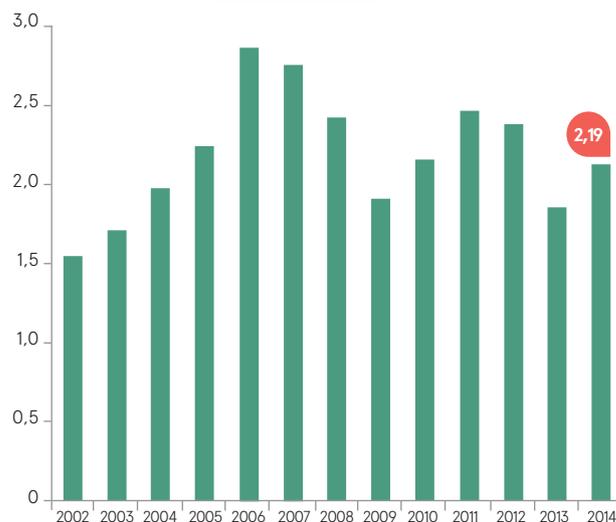
Le secteur des foncières cotées françaises a néanmoins nettement surperformé le CAC40, qui a connu une évolution étale, terminant péniblement l'année comme il l'avait commencé, autour de 4 250 points. Les foncières cotées ont ainsi proposé des valorisations très satisfaisantes, dans l'environnement actuel de taux bas. Selon l'indice IEIF SIIC France, elles ont généré un rendement très honorable, de 17,03 % (dividende compris). La performance de l'indice Euronext IEIF Reit, quant à elle, a atteint 26,11% contre 4,01 % pour le Dow Jones Euro Stoxx 50.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2014

Le marché locatif des bureaux : des améliorations à confirmer

Après un 3^{ème} trimestre très décevant, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a montré un net regain d'activité au cours des trois derniers mois de l'année. Les transactions locatives affichent ainsi en rebond sensible au 4^{ème} trimestre 2014, de 10% par rapport au 4^{ème} trimestre 2013 et même de 54% par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2014, la demande placée progresse également de manière soutenue, de 13% pour un volume de 2,12 millions de m² commercialisés, se rapprochant ainsi de sa moyenne de long terme. Les volumes commercialisés ont été portés notamment par des transactions de grande taille à La Défense, dont le marché s'est animé depuis le milieu de l'année, et par des opérations de plus petite taille dans Paris.

● Demande placée de bureaux en Île-de-France (millions de m²)

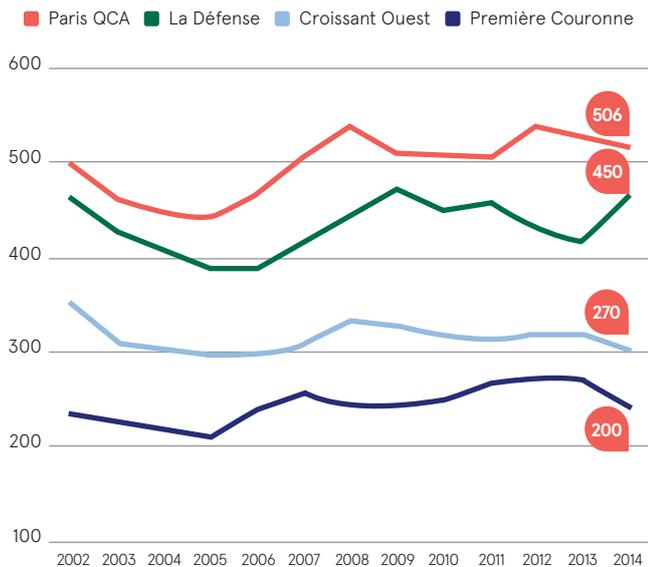


Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Pour autant, l'absorption nette de bureaux a été négative en fin d'année, pour la 2^{ème} fois depuis 1990, c'est-à-dire que les surfaces libérées par les entreprises ont été plus importantes que celles prises à bail, reflétant l'atonie de la croissance française.

Le redémarrage à la hausse de l'offre, après le léger reflux observé au 3^{ème} trimestre, illustre bien ce phénomène, en particulier dans Paris et en 2^{ème} couronne. L'offre progresse ainsi de 3% et dépasse à nouveau les 4 millions de m² immédiatement disponibles, pour un taux de vacance qui atteint désormais 7,6%. Il devrait se stabiliser au cours des prochains trimestres, les livraisons de bureaux neufs attendues en 2015 s'avérant relativement faibles, proches de 400 000 m². Les valeurs locatives ont poursuivi leur tassement au 4^{ème} trimestre, qu'il s'agisse du loyer « prime » ou du loyer moyen, tandis que les mesures d'accompagnement sont toujours largement usitées par les bailleurs, pour attirer ou conserver leurs locataires. Les revenus locatifs demeurent donc, globalement, orientés à la baisse.

● Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (euro/m²/an)



Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Les dix principales métropoles régionales ont connu une année 2014 plus mitigée, marquée par une progression à la fois de l'offre et de la demande placée. Les commercialisations augmentent de près de 4 %, après le recul enregistré en 2012. 1100 000 m² ont été pris à bail sur l'ensemble de l'année, portés par 22 transactions de taille supérieure à 5 000 m².

Comme souvent en régions, les transactions locatives ont été conditionnées par la disponibilité d'offres de qualité satisfaisante. L'offre a, elle aussi, augmenté en 2014, de 5 %, une progression comparable à celle enregistrée entre 2012 et 2013. Ainsi, la part des commercialisations dans des bureaux neufs passe de 38 % en 2013 à 40 % en 2014. Dans le même temps, l'offre neuve ne représente plus que 20 % des disponibilités totales contre 24 % en 2013, confirmant l'absorption très rapide des surfaces les plus qualitatives.

La résultante d'une offre et d'une demande en hausse est la stabilité des valeurs locatives. Après avoir dépassé la marque des 200 euros/m²/an en fin d'année 2013, le loyer moyen pour les bureaux neufs ou restructurés reste inchangé, à 207 euros/m²/an. Pour autant, la rareté d'offres neuves se manifeste par un loyer « prime » en très nette progression, de 13 %, à 300 euros/m²/an à Marseille.

Le marché des commerces : les actifs « prime » toujours privilégiés par les enseignes et les investisseurs

Le marché français des commerces a attiré énormément de capitaux en 2014. Les acquisitions de commerces ont été, en effet, particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions au-dessus 500 millions d'euros, un volume en hausse de 90 % par rapport à l'année 2013. Leur part de marché dans le volume total passe ainsi de 23 % en 2013 à 29 % en 2014. Les centres commerciaux ont représenté à eux seuls 72 % des investissements en commerces, dont 78 % se sont concentrés sur quatre transactions très importantes. Les pieds d'immeuble, développant des surfaces moins importantes, pour un prix/m² traditionnellement très élevé, ont attiré 20 % des montants investis en commerces. Pour autant, la dichotomie entre les meilleurs emplacements et ceux plus secondaires perdure. Les investisseurs privilégient les biens à forte fréquentation et qui font, par conséquent, l'objet d'un intérêt accru de la part des enseignes, notamment internationales. Ainsi, les taux de rendement « prime » se contractent à nouveau en fin d'année 2014, de

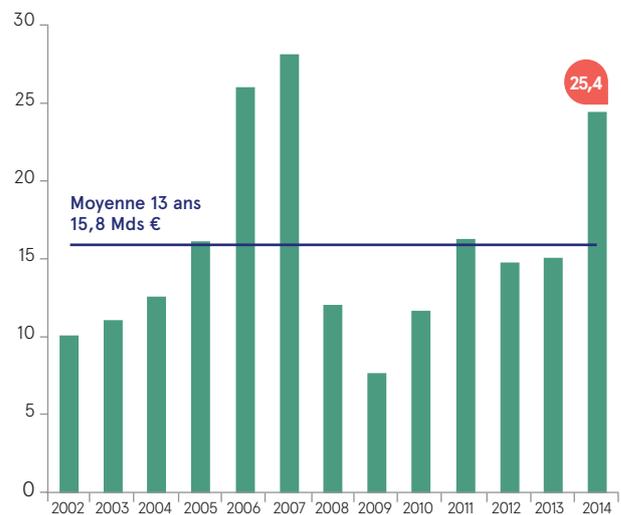
10 points de base pour l'ensemble des formats. Ils s'établissent à 3,80 % pour les pieds d'immeuble, à 4,30 % pour les centres commerciaux et à 5,40 % pour les parcs d'activité commerciale. Les actifs moins bien localisés voient leur taux de rendement se stabiliser, après plusieurs trimestres de hausse.

Les loyers reflètent la même divergence. Les meilleures localisations jouissent d'une demande très soutenue de la part des enseignes et voient leur loyer « prime » progresser encore, bien que plus faiblement au 4^{ème} trimestre 2014. L'intérêt des enseignes est tel que les artères proches des emplacements les plus fréquentés ont également enregistré des augmentations de loyers. Les zones secondaires, quant à elles, souffrent encore, le loyer moyen ayant reculé de 9 % sur l'ensemble de l'année 2014. Toutefois, les valeurs locatives semblent s'ajuster graduellement, même si des baisses localisées devraient encore intervenir. Elles ne devraient pas se stabiliser avant la fin de l'année 2015. La Loi Pinel, entrée récemment en vigueur, devrait réamorcer voire accélérer la hausse des loyers. Elle prévoit que les charges, dont s'acquittaient jusqu'à présent les locataires, seront désormais imputées aux bailleurs, induisant une perte sensible de leurs revenus. L'ensemble des loyers devrait ainsi augmenter nettement dans les prochaines années, mais sans effet sur les revenus locatifs nets.

Le marché de l'investissement : toujours plus haut

Près de 25 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2014 sur l'ensemble du territoire, en deçà de 17 % seulement du volume record enregistré en 2007. Cette performance est d'autant plus remarquable qu'elle s'établit dans un contexte de recours à l'endettement nettement plus sélectif. Ce résultat marque un très net redémarrage de l'activité, qui progresse de près de 60 % par rapport à 2012 et 2013, soutenue par plusieurs transactions de grande taille, d'un montant supérieur à 200 millions d'euros. Leur part a représenté plus de la moitié du volume annuel, un niveau jamais recensé par le passé. De plus, les acquisitions de commerces ont été particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions dépassant 500 millions d'euros.

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

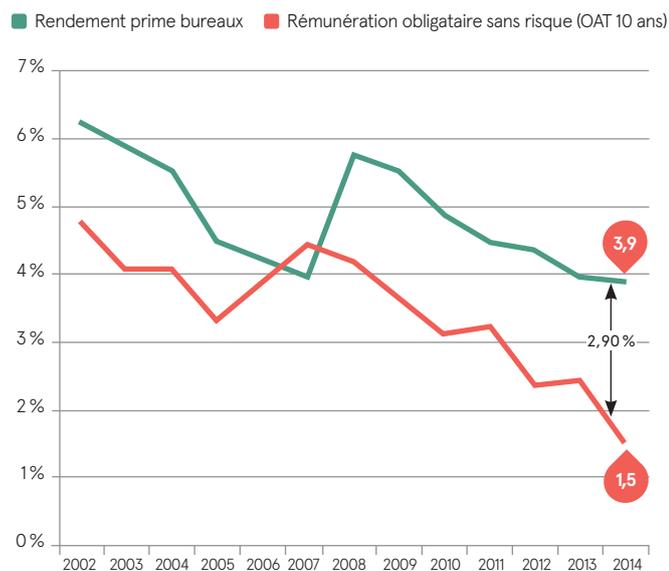


Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Paris intramuros et la zone de marché tertiaire du Croissant Ouest ont attiré plus de la moitié des investissements, confirmant que la localisation des actifs demeure essentielle à leur bonne commercialisation et à la progression des valeurs locatives. Les Régions, quant à elles, ont représenté près d'un quart des engagements recensés en 2014, une part relativement constante en perspective historique.

Les taux de rendement « prime » subissent toujours une forte pression à la baisse sur l'ensemble des marchés, d'autant que la menace d'une remontée des taux sans risque semble écartée, au moins à court et à moyen terme, ceux-ci ayant même atteint un nouveau point bas en toute fin d'année. En régions, le taux « prime » atteint 5,40 % au 31 décembre 2014, niveau supérieur de 30 points de base au plus bas atteint en 2007.

Hiérarchie des taux de rendement



Source : Agence France Trésor, Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Après une année 2014 contrastée, marquée par des pays dynamiques et d'autres en croissance plus lente, les diverses prévisions économiques publiées au cours des dernières semaines semblent être plus convergentes pour 2015 et 2016. Or, ces anticipations ne tiennent pas totalement compte des changements de grande ampleur actuellement en cours : effondrement du prix du pétrole, forte baisse de l'euro, nouvelle politique budgétaire européenne, ouverture des vannes monétaires par la Banque centrale européenne. Ainsi, le Quantitative Easing de la BCE, qui consistera à acheter 60 milliards d'euros de titres par mois, devrait entraîner de nouvelles baisses de coût du financement, une relance de la consommation et des investissements, ainsi qu'une remontée de l'inflation vers l'objectif de 2%. De son côté, la Commission européenne a annoncé un plan d'investissement et une plus grande souplesse dans la mise en œuvre du Pacte de stabilité et de croissance. Selon nos estimations, ces mesures de soutien à l'activité pourraient générer jusqu'à 0,3 point de PIB. Cependant, des facteurs d'instabilité financière apparaissent simultanément : le saut dans l'inconnu de la BCE, la perspective d'une normalisation de la politique monétaire américaine, les chocs sur les prix mondiaux et les taux de change, enfin la menace récente de restructuration de la dette grecque. En résumé, les indicateurs de conjoncture actuels anticipent une croissance européenne encore médiocre cette année, avec des signes graduels d'amélioration. Elle atteindrait ainsi 1% en 2015 et 1,5% en 2016, tandis que le taux d'inflation serait en moyenne nul en 2015 puis excéderait 1% en 2016.

L'économie française, quant à elle, devrait connaître une croissance plus forte qu'attendue en 2015, portée presque exclusivement par ces événements exogènes, même si certaines mesures gouvernementales, le CICE notamment, récemment entrées en vigueur, pourraient commencer à porter leur fruit. L'activité devrait tout particulièrement profiter d'un commerce extérieur dynamisé par la faiblesse de l'Euro et d'un pouvoir d'achat restauré à la fois par les politiques budgétaires moins austères et par une baisse des prix dans le secteur de l'énergie, pétrole en tête, engendrant une inflation quasi-nulle. Pour autant, cette meilleure orientation des indicateurs ne sera pas suffisante pour relancer le marché de l'emploi : le taux de chômage ne devrait donc pas entamer de reflux avant la deuxième partie de l'année 2015.

Dans ce contexte, l'absorption nette devrait revenir en territoire faiblement positif en 2015, la demande des utilisateurs progressant légèrement cette année. La baisse des loyers devrait ralentir graduellement, tandis que le loyer « prime » pourrait se stabiliser en toute fin d'année. Le marché de l'investissement, quant à lui, devrait atteindre des volumes proches de ceux enregistrés en 2014. Les taux « prime » devraient poursuivre leur contraction en 2015. Ceux observés pour les actifs plus secondaires baisseront plus nettement, réduisant ainsi l'écart entre les taux pour ces deux catégories. Compte tenu des évolutions de marché attendues, le maintien d'une prime de risque suffisante entre ces deux segments demeurera néanmoins indispensable et sa variation devra faire l'objet d'une attention toute particulière. Par ailleurs, la qualité de la localisation sera toujours privilégiée. À mesure que la reprise économique se raffermira, la propension des investisseurs à se positionner sur des actifs plus risqués devrait encore s'accroître courant 2015. La divergence entre les marchés de l'investissement et locatifs perdurera donc encore cette année, empêchant un redémarrage franc de l'activité. Ces tendances contraires devraient entraîner une stabilisation des valeurs vénales pour les meilleurs actifs dès fin 2015.



FICHE D'IDENTITÉ LFP Pierre



- **Type de SCPI**
SCPI d'entreprise
à capital variable
- **Siège social**
173 boulevard Haussmann
75008 Paris
- **Date d'immatriculation**
13 octobre 1999
- **N° immatriculation au RCS**
424 708 782 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
13 octobre 2089
- **Capital plafond statutaire**
955 500 000 euros
- **Capital social effectif au 31/12/2014**
637 700 000 euros
- **Visa AMF**
SCPI n° 14-23 en date du 8 août 2014

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 173 boulevard Haussmann - 75008 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

Xavier LEPINE, Président
Patrick RIVIERE, Vice-Président
Marc BERTRAND, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président
Groupe La Française
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique
et du Centre-Ouest
Crédit Mutuel Arkéa
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 France - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Maurice TOME, Président
François GOUBARD, Secrétaire
Eric CHARPENTIER
Assurance Crédit Mutuel Nord Vie - ACMN Vie
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe
Société Nouvelle de Réalisations Techniques (S.N.R.T)
LFP Multimmo

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

EXPERTS IMMOBILIERS DE LA SCPI

CB Richard Ellis Valuation
145/151, rue de Courcelles - 75017 Paris
Auguste Thouard Expertise -
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-Les-Moulineaux

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2016
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015

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 2018
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017



Introduction

LFP Pierre clôture l'exercice 2014 avec une capitalisation de 716 millions d'euros.

Cette année, plusieurs événements ont impacté l'exploitation locative. En effet, certains actifs ont nécessité d'importantes restructurations comme celui de la rue La Boétie à Paris dans le 8^{ème} arrondissement et le *R.com* à Rueil-Malmaison. La

SCPI a également fait face à des départs et renégocié certains loyers pour maintenir en place ses locataires, consentant d'importants efforts commerciaux, par exemple sur le *Vectorial* à Nanterre. L'ensemble de la gestion de ces événements est en cours, mais a toutefois pénalisé l'exercice 2014 de LFP Pierre.

Si les valeurs de réalisation et d'expertise enregistrent une très légère correction, respectivement de -0,9% et -0,3%, la qualité des lignes en portefeuille demeure. Le prix de la part se maintient également, à 78 575,00 euros.

Par ailleurs, LFP Pierre a poursuivi sa politique d'investissement en bureaux situés majoritairement en Île-de-France. C'est le cas de l'opération de valorisation de près de 23 millions d'euros menée sur l'immeuble le *Vermont* à Nanterre. Acquis en 2006 et restructuré en 2013 par La Française Real Estate Managers, l'actif s'agrandit pour valoriser le foncier disponible. Cette extension, dont la livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2016, bénéficie des nouvelles normes environnementales (label HQE⁽¹⁾, RT 2012)⁽²⁾. Loué à 90% par Véolia Environnement, cette valorisation a permis une prolongation du bail, jusqu'en 2023.

Le patrimoine en exploitation a légèrement progressé à 211 131 m², compte tenu, d'une part, de la livraison en mars d'une vente en l'état d'achèvement (VEFA)⁽³⁾ consistant en une quote-part indivise de 25% de l'immeuble *Equinox* à Lyon (10 200 m² de bureaux) et, d'autre part, de la cession de 3 actifs :

- deux parcelles de terrain à Nantes (*Métropole*) et à Nanterre (le *Vermont*) ;
- 732 m² de bureaux vacants en copropriété à Paris 8^{ème}, 105-109 rue du Faubourg Saint-Honoré.

L'activité locative en 2014 a été principalement consacrée au maintien des locataires en place (renégociations et renouvellements de baux) dans une proportion de 64% des surfaces signées alors et le solde a concerné les relocations de surfaces vacantes.

Les surfaces relouées ont représenté près de 29 000 m² et celles libérées environ 35 000 m² alors qu'un peu plus de 700 m² étaient vendus vides. Le stock de locaux vacants a ainsi augmenté de 8 000 m² et s'établit désormais à 34 500 m² environ, soit un taux d'occupation physique de 83,7% à fin décembre. Le taux d'occupation financier s'établit à 83,8% sur l'ensemble de l'année, en baisse par rapport à 2013.

Les locations de surfaces vacantes ayant pris effet en 2014 ont représenté 11 300 m². Parmi elles :

- Eliote sur la totalité du 66 route de La Reine (2 336 m²) à Boulogne-Billancourt, en mars ;
- Atlantic en lieu et place d'un locataire défaillant, sur 768 m² dans le *Centralis* à Bourg-la-Reine, en mars ;
- l'extension de GIE logement Français sur 417 m² (30% indivis) sur Axe Défense, rue Louis Blanc à Courbevoie,

en juillet, concomitamment au règlement du contentieux engagé par ce même locataire ;

- Méotec pour 435 m² (36% indivis) dans *Iléo*, quai Le Gallo à Boulogne-Billancourt, en novembre ;
- l'extension du Crédit Mutuel Nord Europe sur 966 m² dans l'immeuble *Le Corbusier* à Lille, en octobre ;
- BNP Paribas 1346 m² dans le *Prélude* à Bordeaux, en octobre.

Les renouvellements et renégociations de baux ont notamment permis de maintenir en place La Banque Postale sur 6 892 m² rue Gabriel Péri à Toulouse, le Ministère des Finances sur 5 701 m² dans l'immeuble le Gouverneur à Lyon 3^{ème}, Avnet EMG avenue Carnot à Massy sur 867 m² (20% indivis) et Stéria sur 1 099 m² dans l'Europarc de Pichaury à Aix-en-Provence.

D'ores et déjà, 10 656 m² ont été signés pour une prise d'effet en 2015, dont :

- SNCF et RFF sur 3 447 m², en janvier, dans le *Prélude* à Bordeaux, portant le taux d'occupation à 86%, les deux derniers étages encore vacants étant en cours de négociation ;
- Regus pour 1 091 m², en avril, rue Taylor à Paris 10^{ème} ;
- Vinci Construction maintenu sur 81% des surfaces du *Vectorial* à Nanterre (20% indivis - 4 343 m²) à compter du 2^{ème} trimestre ;
- CM-CIC Factor sur 399 m² (25% indivis) dans l'*Atrium*, rue Vivier Merle à Lyon, en mars ;
- Une nouvelle extension du Crédit Mutuel Nord Europe sur 313 m² dans l'immeuble *Le Corbusier* à Lille, en mai ;
- Viseo pour 658 m² (36% indivis) dans *Iléo*, quai Le Gallo à Boulogne, en mai ; l'immeuble étant désormais entièrement occupé.

La SCPI clôture l'exercice 2014 avec :

- une distribution de 3 846 euros par part ;
- une valeur d'expertise et du patrimoine quasi stables ;
- un prix de part inchangé de 78 575 euros.

Politique et enjeux 2015

Les travaux de restructuration lourde et extension de l'immeuble de 9 300 m² de bureaux, désormais baptisé *R.com*, rue Becquerel à Rueil-Malmaison, acquis en VEFA, se poursuivent normalement et la livraison interviendra le 5 mai 2015. Plusieurs prospects ont marqué un intérêt pour tout ou partie de cette opération.

Les autres enjeux de l'année 2015 se concentrent sur la réduction du taux de vacance et notamment :

- au 106-108 rue La Boétie, l'extension d'un locataire en place et la relocation des locaux vacants après leur rénovation et le remplacement des ascenseurs de l'immeuble ;
- la finalisation des baux en signature sur *Equinox* et l'*Atrium* à Lyon, les *Miroirs* à Guyancourt ;
- la commercialisation des surfaces de *R.com* à Rueil-Malmaison et celles rénovées des *Centuries* à Montpellier et du *Domaine de Pelus* à Mérignac.

⁽¹⁾ HQE : Haute Qualité Environnementale

⁽²⁾ RT : Réglementation thermique

⁽³⁾ VEFA : Vente en l'Etat futur d'achèvement.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Capital effectif	637 700 000,00 €
Nombre de parts	9 110
Capitalisation	715 818 250,00 €
Nombre d'associés	137
Valeur de réalisation	75 322,99 €
Prix de souscription	78 575,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	77 396,37 €
Valeur ISF pour 2015*	77 396,37 €
Distribution de l'exercice 2014**	3 846,00 €

Taux de distribution sur valeur de marché 2014 (DVM)***	4,89 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2014****	0,00 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	4,80 %
7 ans	2,69 %
10 ans	6,22 %

* 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.

*** 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-values distribuées) ;
(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 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)

	2014	2013
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	58 987 755,22	58 942 594,75
dont loyers	42 856 978,03	44 524 296,88
Total des charges	24 789 612,82	22 378 094,19
Résultat	34 198 142,40	36 564 500,56
Dividende	34 571 550,00	35 684 400,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	637 700 000,00	635 600 000,00
Total des capitaux propres	668 842 749,91	665 815 263,81
Immobilisations locatives	762 597 165,13	757 757 153,93

	Global 2014	Par part 2014
Autres informations		
Bénéfice	34 198 142,40	3 764,24 *
Dividende	34 571 550,00	3 846,00 **
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	776 012 100,00	85 182,45
Valeur comptable	668 842 749,91	73 418,52
Valeur de réalisation	686 192 443,59	75 322,99
Valeur de reconstitution	745 554 600,26	81 839,14

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

** Dont 40,50 euros prélevés sur la réserve de plus-value

MARCHÉ DES PARTS EN 2014

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	30	0,34 %
Parts retirées avec contrepartie	41	0,45 %
Parts cédées de gré à gré	47	0,52 %
Parts transférées par succession et/ou donation	-	-
Parts en attente de retrait	265	2,91 %

Les volumes échangés sur le marché des parts ont été faibles cette année. La SCPI a collecté 5,6 millions d'euros en 2014, dont 3,2 millions euros ont assuré la contrepartie au retrait des parts en attente. Au 31 décembre, 265 nouvelles parts sont en attente de retrait.

La capitalisation a progressé sur l'année avec la souscription de 30 parts supplémentaires : elle atteint 715,8 millions d'euros, fin décembre 2014.

Évolution du patrimoine

Les acquisitions de l'exercice 2014

La SCPI LFP Pierre a réalisé un investissement en 2014 pour un montant de 2 292 040,00 euros HT AEM⁽¹⁾.

1. **Le 17 juillet 2014**, la SCPI a procédé à la signature de l'extension d'un immeuble sis rue des Trois Fontanot et boulevard Pesaro à Nanterre (92), en vue de réaliser une surface complémentaire de plancher globale de 3 610 m² à usage de bureaux. Le promoteur ADIM, qui avait réalisé

la restructuration du bâtiment principal, est en charge de cette extension. Les travaux ont démarré en septembre 2014 et la livraison est prévue pour le premier trimestre 2016. Cette acquisition a été réalisée à hauteur de 10% par LFP Pierre et apportera une rentabilité de 5,62%.

⁽¹⁾ AEM : Acte En Main.

Date de signature	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI (m ²)*	Nombre de parkings (u)	Prix AEM HT (€)
17/07/2014	Le Vermont Rue des Trois Fontanot / Boulevard Pesaro 92000 NANTERRE	BUR	10%	361		2 292 040,00
TOTAL				361		2 292 040,00

* Quote-part détenue par la SCPI.

Les cessions de l'exercice 2014

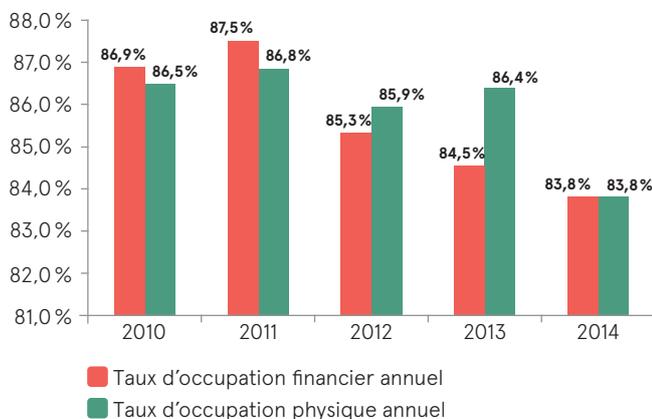
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI*	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2013 (€)	Prix de cession brut (€)
10/04/2014	2-4 rue Edouard Nignon Bât. 13 - Europarc de la Chantrerie Nord II 44000 NANTES	TERR	100			10/07/07	15 703		13 032,00
17/07/2014	Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	TERR	100			31/08/06	167 822		135 076,00
23/12/2014	105-109 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	BUR	100	732	732	27/10/99	2 689 810	6 210 000	6 650 000,00
TOTAL				732	732		2 873 335	6 210 000	6 798 108,00

* 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 :



Rappel :

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

- le taux d'occupation financier annuel 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 trimestriel. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Gestion locative

Mouvements locatifs de l'exercice

Prise d'effet en m ²	Année 2014	Année 2013
Libérés	36 848	35 665
Reloués	28 787	36 031

En 2014, 46 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 41 242 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2014 pour 36 d'entre eux, en 2015 pour 9 dossiers et rétroactivement pour le dossier restant. Il s'agit plus précisément de :

- 28 locations résorbant du stock vacant, dont 6 extensions ;
- 9 renégociations de loyers et 2 réductions de surfaces ;
- 4 maintiens en place après délivrance du congé ;
- 3 renouvellements de bail.

Loyers facturés

Au cours de l'exercice 2014, 42 856 978,03 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m ²)	Date effet	Locataires
Relocation	66 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2 336	03/2014	Eliote
Relocation	1 bis rue Collange 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	324	04/2014	Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est
Relocation Renégociation	Le Gouverneur 92 rue de la Part-Dieu 69003 LYON	BUR	6 190	04/2014 07/2014	- Extension de 489 m ² de SGAP portant leur surface louée à 3 982 m ² - 5 701 m ² Ministère Finances et Comptes Publics Dzpdf
Relocation	Axe Défense 49-51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	417	07/2014	- Extension de 417 m ² de Gie Logement Français portant la surface louée à 2 338 m ²
Relocation	Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	BUR	1 279	10/2014 05/2015	- L'Immobilière du CMN extension de 966 m ² puis extension de 313 m ² portant sa surface louée globale à 2 320 m ²
Relocation	Le Prélude 140-142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX	BUR	4 793	10/2014 01/2015 01/2015	- 1 346 m ² BNP Paribas - 1 748 m ² SNCF - 1 699 m ² Réseau Ferré de France
Relocation	Iléo 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 093	11/2014 05/2015	- 435 m ² Méotec - 658 m ² Viséo
Renégociation	89-91 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS	BUR	792	04/2014	Sortie de Cournot puis entrée de Kalone
Renégociation Renouvellement	Le Vectorial 45-61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	9 707	01/2014 02/2015	- 5 364 m ² Vinci Quentin Gestion - 4 343 m ² Vinci Construction France
Renégociation	Le Centralis 63 avenue du Général Leclerc 92340 BOURG-LA-REINE		768	03/2014	Sortie de Unit For Business puis entrée de Atlantic
Renégociation	Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	867	09/2014	Avnet Emg
Renégociation	Europarc Pichaury - Bât. A3 B15 1330 rue René Jean Guilibert Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	1 099	11/2014	Steria
Renégociation	3-3 bis rue Taylor 75010 PARIS	BUR	1 091	04/2015	Sortie de Euro-Formadis puis entrée de RBC 19
Renouvellement	16 rue Gabriel Péri 31000 TOULOUSE	BUR	6 892	10/2014	La Banque Postale

Vacants

Au 31 décembre 2014, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 34 478 m² (26 418 m² fin 2013) et représentent au 31 décembre 2014 un loyer potentiel de 6.5 millions d'euros par an.

Elles se répartissent comme suit :

Paris	2 173 m ²	soit 6,3 %
Île-de-France	16 321 m ²	soit 47,3 %
Région	15 984 m ²	soit 46,4 %

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2014 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaires
106-108 rue de la Boétie 75008 PARIS	BUR	2 081	Maintien en place du principal locataire Hoche Avocats dans le cadre d'un renouvellement avec extension. Travaux de remplacement des 2 ascenseurs en cours avec immobilisation complète jusqu'à mi juillet 2015.
Le Prélude 140-142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX	BUR	4 613	3 447 m ² relouée à effet 01/2015. Reste 6 ^{ème} et 7 ^{ème} étages à louer (1 166 m ²).
Le Concorde 4 rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	3 216	Rénovation en cours pour livraison au 4 ^{ème} trimestre 2015.
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	BUR	2 552	Protocole signé sur 1 225 m ² pour signature de bail au 2 ^{ème} trimestre 2015.
Calypso 18 Parc Ariane 3 78280 GUYANCOURT	BUR	4 007	Travaux de rénovation chiffrés mais lancés seulement si sortie locative identifiée.
Atrium 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	1 455	399 m ² reloués à effet 03/2015, baux en signature avec EDF sur 343 m ² et négociation en cours sur le solde.
Iléo 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	692	L'immeuble sera loué en totalité à partir de 05/2015.
100 rue Martre 92110 CLICHY	BUR	1 177	Bail signé sur 232 m ² à effet 01/2015 et contact en cours sur 157 m ² .
Les Centuries Bât 1 93-101 Place Duhem 34000 MONTPELLIER	BUR	1606	Bail signé sur 233 m ² à effet 01/2015. Congé reçu sur 145 m ² à effet 06/2015.
Le Galilée - Domaine de Pelus Avenue de l'Argonne 33700 MERIGNAC	BUR	1 419	Locaux rénovés proposés à la division. Commercialisation agressive dans un marché atone.
Les Miroirs 38 boulevard Paul Cézanne 78280 GUYANCOURT	BUR	1 595	Bail signé sur 1 347 m ² à effet 03/2015.
Santos Dumont - Bât. A et B 23 avenue Louis Bréguet 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	1792	L'arrivée du tramway permet à cette zone excentrée de retrouver des atouts ; relance de la commercialisation.

Résiliations

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 9 342 m², soit 4,42 % de la surface en exploitation (211 131 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaires
Le Chargement 35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	BUR	1 524	31/12/14	Eiffage Construction. Processus d'arbitrage lancé. Pas de contact.
Le Vectorial 45-61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	5 364	26/02/15	Maintien en place signé sur les bâtiments V1 et V2. Libération du bât V3 différée au 30/04/2015.
89-91 rue du Fg Saint-Honoré 75008 PARIS	BUR	690	31/03/15	Réduction de surface souhaitée par Kalone (440 m ²), le solde libre étant reloué en extension à Grandrut (+250 m ²).
3-3 bis rue Taylor 75010 PARIS	BUR	1 091	31/03/15	Euro Forma-Dis. Résiliation anticipée actée avec ce locataire en difficulté financière avec signature concomitante d'un bail 6/9 ans avec Régus (effet 04/2015).

● Contentieux

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 215 467,05 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 301 688,54 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 86 221,49 euros.

Au 31 décembre 2014, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 447 650,29 euros.

Parmi les contentieux, il convient d'évoquer plus particulièrement la procédure judiciaire opposant la SCPI

à quatre locataires de l'immeuble 106 rue de la Boétie - 75008 Paris qui, se plaignant de leurs préjudices liés aux dysfonctionnements des ascenseurs, ont sollicité une somme de près de 1 800 000,00 euros au total.

Compte tenu des arriérés de loyers dus par ces derniers et des discussions amiables en cours qui devraient permettre d'aboutir à la signature de protocoles d'accord, une provision pour risque a été passée en 2013 à hauteur de 332 000,00 euros.

● 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.

2014

	En euros
Travaux réalisés	9 834 945,41
Provisions pour travaux au 31 décembre	3 934 758,81

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
92000 NANTERRE	87 rue des trois Fontanot	Réhabilitation partielle de l'immeuble	385 057,54
34000 MONTPELLIER	Les Centuries 93 place Duhem	Rénovation complète du bâtiment suite au départ du locataire CARSAT	362 269,96
31000 TOULOUSE	5 Esplanade Compans Caffarelli	Reprise du mur en pierre sur la façade côté commerce	206 486,58
75008 PARIS	105-109 rue du Fg St-Honoré	Travaux de réfection du radier et de la modernisation des parties communes	83 729,98
69009 LYON	Le Héron Building	Travaux de rénovation des halls de chaque bâtiment	75 681,81

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
92100 BOULOGNE	66 route de la reine	Participation du bailleur aux travaux réalisés par le locataire ELIOTE	751 760,00
75015 PARIS	1-15 quai de Grenelle	Remise en état des lots 7 et 8	563 724,77
78280 GUYANCOURT	Les Miroirs	Participation du bailleur aux travaux réalisés par le locataire DELPHI	229 383,00
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	Santos Dumont - Bât. A et B	Remise en état bâtiment A, électricité, peinture y compris division de lots et bâtiment B, travaux de chauffage ventilation climatisation	127 135,87
13100 AIX- EN-PROVENCE	1330 rue Guilibert Gautier de la Lauzière	Division physique et électrique de deux lots au 1 ^{er} étage	75 179,60

Travaux de restructuration

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
75017 PARIS	73-75 rue La Condamine	Restructuration	742 258,07
92000 NANTERRE	Le Vermont	Restructuration	25 575,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	27-33 quai Alphonse Le Gallo	Restructuration	13 844,58

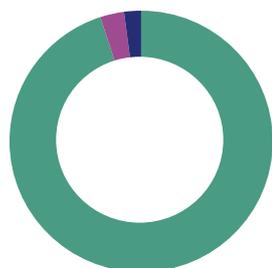
Expertises et répartition du patrimoine

L'investissement immobilier a été très performant en 2014 avec des volumes investis proches des meilleures années de la décennie. L'intérêt des investisseurs s'est porté essentiellement sur des actifs lisibles présentant une bonne localisation, des qualités techniques et un risque locatif maîtrisé. Le marché locatif est à l'image de la situation économique, toujours morose et les valeurs locatives sont restées stables voire en légère baisse dans les secteurs les plus difficiles.

Ainsi, la valeur vénale de LFP Pierre au 31 décembre 2014 ressort à 776 012 100,00 euros hors droits. À périmètre constant, la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 0,17% par rapport à l'exercice précédent.

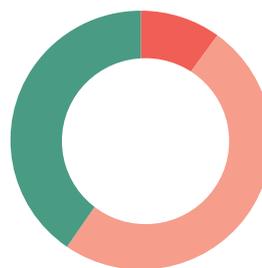
Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



94,98 %	Bureaux
2,94 %	Entrepôts
2,08 %	Résidences médicales

Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



9,98 %	Paris
49,61 %	Île-de-France
40,41 %	Régions

Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2014*

	Bureaux	Entrepôts	Rés. médicales	Total (euros)	Total (%)
Paris	128 439 500,00		24 000 000,00	152 439 500,00	19,64 %
Île-de-France	433 462 000,00	6 568 000,00		440 030 000,00	56,70 %
Régions	183 542 600,00			183 542 600,00	23,65 %
TOTAL (euros)	745 444 100,00	6 568 000,00	24 000 000,00	776 012 100,00	
Total 2013	747 918 452,26	6 728 647,67	23 911 364,49	778 558 464,43	
TOTAL (%)	96,06 %	0,85 %	3,09 %		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).

Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2014

	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2013		713,46
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2014		776,01
Autorisation statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	107,02
Dettes et engagements 2014 sur capitalisation au 31 décembre 2013	11,39 %	81,25

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014

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	762 597 165,13
Valeur nette des autres actifs	(93 754 415,22)
Valeur comptable	668 842 749,91
Valeur comptable ramenée à une part	73 418,52

● 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	776 012 100,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(89 819 656,41)
Valeur de réalisation	686 192 443,59
Valeur de réalisation ramenée à une part	75 322,99

● 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	686 192 443,59
Frais d'acquisition des immeubles	48 112 750,20
Commission de souscription	11 249 406,47
Valeur de reconstitution*	745 554 600,26
Valeur de reconstitution ramenée à une part	81 839,14

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

PROCÉDURES 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 LFP Pierre, bénéficient de la mise à disposition de la Direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne 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.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont 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.

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 :

- élargissement de la politique d'investissement : la politique d'investissement de la SCPI a été élargie et intègre désormais la possibilité d'investir, à titre accessoire, dans des États de l'Union européenne ;
- nouvel acteur : la société CACEIS Bank France a été désignée comme dépositaire de la SCPI suite à l'entrée en vigueur de la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM). Elle s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de Gestion.

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 2015.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel doit être composé de 7 membres au moins. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

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 :

François GOUBARD – 63 ans

Détenant 1 part.

Demeurant : 129, boulevard Raspail – 75006 Paris.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant indépendant en stratégie et ingénierie financière, associé dirigeant d'un cabinet de conseil en investissement – Membre de l'ANACOFI.

Membre sortant.

Maurice TOME – 72 ans

Détenant 1 part.

Demeurant : 43, rue Saint-Ladre – 59400 Cambrai.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : administrateur de sociétés financières et Vice-Président de la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe.

Membre sortant.

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL NORD VIE

Détenant 4 146 parts.

Siège social : 9 boulevard Gouvion Saint-Cyr – 75017 Paris.

Numéro d'immatriculation au RCS : 412 257 420 RCS Paris.

Représentant légal : Tristan Guerlain.

Activité : compagnie d'assurances.

Membre sortant.

CAISSE FEDERALE DU CREDIT MUTUEL NORD EUROPE

Détenant 300 parts.

Siège social : 4 Place Richebé – 59000 Lille.

Numéro d'immatriculation au RCS :

320 342 264 RCS Lille Métropole.

Représentant légal : Eric Charpentier.

Activité : établissement bancaire.

Membre sortant.

LFP MULTIMMO

Détenant 363 parts.

Siège social : 173, boulevard Haussmann – 75008 Paris.

Numéro d'immatriculation au RCS : 479 495 632 RCS Paris.

Représentant légal : La Française Real Estate Managers.

Activité : fonds d'investissement immobilier.

Membre sortant.

SACRA

Détenant 25 parts.

Siège social : 1, rue Jules Lefebvre – 75431 Paris Cedex 09.

Numéro d'immatriculation au RCS : 409 196 755 RCS Paris.

Représentant légal : Steve BAUMAN.

Activité : société d'assurances de consolidation des retraites de l'assurance.

SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES

Détenant 10 parts.

Siège social : Cité Mondiale

23 Parvis des Chartrons – 33074 Bordeaux Cedex.

Numéro d'immatriculation au RCS : 619 200 728 RCS Bordeaux.

Représentant légal : Dominique CHUPIN.

Activité : société patrimoniale de plusieurs actifs immobiliers et touristiques.

Membre sortant.



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⁾
2010	568 330 000,00	30 731 468,24	8 119	136	1 500 788,75	78 575,00
2011	605 780 000,00	42 041 946,62	8 654	137	744 498,16	78 575,00
2012	635 600 000,00	33 542 096,00	9 080	142	679 673,80	78 575,00
2013	635 600 000,00		9 080	142	214 509,77	78 575,00
2014	637 700 000,00	2 361 571,63	9 110	137	83 682,38	78 575,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	78 575,00	78 575,00	78 575,00	78 575,00	78 575,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	4 101,00	4 101,00	3 930,00	3 930,00	3 846,00
<i>dont distribution de report à nouveau en %</i>		4,06 %	0,66 %		1,07 %
<i>dont distribution de réserves de plus values en %</i>	8,78 %				1,05 %
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,22 %	5,22 %	5,00 %	5,00 %	4,89 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	198,70	28,77	1,66	98,55	57,56

(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) ⁽¹⁾
2010	742	9,55 %	+ de 5 mois		
2011	93	1,14 %	1 mois		59,10
2012	92	1,06 %	+ de 3 mois	127	59,84
2013	149	1,64 %	+ de 3 mois	61	
2014	41	0,45 %	+ de 3 mois	265	

(1) Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

	2010		2011		2012		2013		2014	
	(euros)	%								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	4 824,14	97,02	4 785,94	96,76	4 939,19	97,10	4 903,56	95,42	4 717,33	95,09
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	33,96	0,68	62,54	1,26	63,14	1,24	140,01	2,72	141,18	2,85
Produits divers	114,09	2,29	97,58	1,97	84,52	1,66	95,45	1,86	102,59	2,07
TOTAL DES REVENUS	4 972,18	100,00	4 946,06	100,00	5 086,85	100,00	5 139,02	100,00	4 961,11	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	342,09	6,88	334,29	6,76	343,41	6,75	346,78	6,75	321,58	6,48
Autres frais de gestion*	66,85	1,34	29,61	0,60	125,79	2,47	113,39	2,21	151,03	3,04
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	29,69	0,60	25,20	0,51	20,78	0,41	11,99	0,23	22,07	0,44
Charges immobilières non récupérées	372,41	7,49	344,87	6,97	410,27	8,07	408,59	7,95	438,14	8,83
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	811,04	16,31	733,97	14,84	900,25	17,70	880,74	17,14	932,82	18,80
Amortissements nets										
- patrimoine	88,99	1,79	84,51	1,71						
- autres (charges à étaler)	(1,14)	(0,02)			90,84	1,79	89,38	1,74	96,06	1,94
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	177,24	3,56	179,44	3,63	180,49	3,55	90,21	1,76	158,49	3,19
- dotation nette aux autres provisions**	44,95	0,90	13,95	0,28	11,25	0,22	51,75	1,01	9,49	0,19
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	310,04	6,24	277,90	5,62	282,58	5,56	231,34	4,50	264,04	5,32
TOTAL DES CHARGES	1 121,08	22,55	1 011,87	20,46	1 182,83	23,25	1 112,09	21,64	1 196,86	24,12
RÉSULTAT	3 851,10	77,45	3 934,19	79,54	3 904,02	76,75	4 026,93	78,36	3 764,24	75,88
Variation du report à nouveau	133,10	2,68	(166,81)	(3,37)	(25,98)	(0,51)	96,93	1,89	(81,76)	(1,65)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	3 741,00	75,24	4 101,00	82,91	3 930,00	77,26	3 930,00	76,47	3 846,00	77,52
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	3 741,00	75,24	4 094,26	82,78	3 925,08	77,16	3 919,98	76,28	3 835,62	77,31

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, 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.

*** Dont 40,50 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2013*	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	703 603 045,86	2 361 571,63	705 964 617,49
Cessions d'immeubles	53 937 859,14	2 873 335,76	56 811 194,90
Plus et moins values sur cessions	(1 007 379,45)	1 008 093,55	714,10
Réévaluations			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(38 239 343,03)	28 272,02	(38 211 071,01)
Achats d'immeubles	(808 390 956,15)	(4 254 774,67)	(812 645 730,82)
Écart sur remboursements de parts	564 095,01		564 095,01
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(89 532 678,62)	2 016 498,29	(87 516 180,33)

* Depuis l'origine de la société

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI sont fiscalement transparentes. 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 LFP Pierre sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- 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 2014 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	48 901 147
Autres charges déductibles	12 861 593
Revenu net	36 039 554
Soit par part pleine jouissance	3 966,93

Revenu Financier

	(euros)
Revenu	238 999
Soit par part pleine jouissance	26,31
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	15,93

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	38 039 300,04
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	3 877 064,54
Résultat fiscal	34 162 235,50

* Plus ou moins values comptables comprises

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	38 039 300,04
Réintégration	
Déduction	3 877 064,54
Résultat fiscal	34 162 235,50

* 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 au 31 décembre 2014 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échués 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 31/12/2014								
Fournisseurs	621 259,91							621 259,91 *
Fournisseurs d'immobilisations						7 516 908,26		7 516 908,26 **
TOTAL À PAYER	621 259,91					7 516 908,26		8 138 168,17
Échéances au 31/12/2013								
Fournisseurs	744 290,92							744 290,92
Fournisseurs d'immobilisations						28 343 578,17		28 343 578,17
TOTAL À PAYER	744 290,92					28 343 578,17		29 087 869,09

* 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 VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur et aux statuts, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la SCPI LFP Pierre.

Au cours de nos réunions, nous avons examiné les comptes de la société, ainsi que la situation du marché des parts et du patrimoine, recevant sur ces points les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires pour analyser et comprendre leur évolution. Nous avons ainsi pu exercer notre mission d'assistance et de contrôle en collaboration avec la société de gestion.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Les capitaux collectés se sont élevés au titre de l'année à 5,6 millions d'euros, représentant les souscriptions de 71 parts dont 41 ayant compensé des retraits. En fin d'exercice, 265 parts demeuraient en attente de retrait.

Le capital effectif de la SCPI a augmenté et s'est établi à 637 700 000,00 euros au 31 décembre 2014.

PATRIMOINE

Notre SCPI a acquis en indivision avec quatre autres SCPI, un actif sis à Nanterre le 17 juillet 2014 pour un prix de 2 292 040,00 euros hors taxes acte en mains. La quote-part de notre SCPI est de 10 % de l'acquisition totale. Cet immeuble de bureaux a pour principal locataire Véolia.

Notre SCPI a procédé au cours de l'exercice à trois arbitrages portant sur des actifs situés à Nantes, Nanterre et Paris, pour un montant total de 6 798 108,00 euros hors droits.

S'agissant de la situation locative, le marché locatif a été difficile sur l'exercice. Malgré une activité soutenue caractérisée par le nombre de renégociations de baux et de relocations de surfaces vacantes, les taux d'occupation physique et financier se sont dégradés et s'établissent l'un et l'autre à la clôture de l'exercice à 83,8 % pour l'exercice 2014 contre respectivement 84,5 % et 86,4 % en 2013.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine résultant des expertises, ressort à 776 012 100,00 euros, enregistrant, à périmètre constant, une hausse de 0,17 %.

Le prix de souscription de la part est demeuré fixé à 78 575,00 euros.

Conformément à l'orientation prise en 2010, il est procédé chaque trimestre à l'évaluation de la valeur du patrimoine et à la détermination des valeurs de la société qui en résultent.

COMPTES SOCIAUX

Les comptes de la SCPI font ressortir un bénéfice pour l'exercice d'un montant de 34 198 142,40 euros, soit un résultat par part de 3 764,24 euros contre 4 026,93 euros pour l'exercice précédent. Le dividende distribué s'est élevé à 3 846,00 euros, offrant une rentabilité de 4,89 % par rapport au prix de la part au 1^{er} janvier, soit 78 575,00 euros.

Les comptes prévisionnels de l'exercice 2015, qui nous ont été présentés et commentés, permettent d'envisager un résultat par part estimé à 3 337,45 euros. Il est prévu de fixer la distribution à 3 336,00 euros par part.

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

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.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 3 mars 2015 est soumis à votre approbation. Ce projet n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Au terme de notre mandat, nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre conseil et tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour nous permettre d'accomplir notre mission.

Le conseil de surveillance.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2014 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 637 700 000,00 euros et un bénéfice net de 34 198 142,40 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

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 34 198 142,40 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 897 801,92 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 35 095 944,32 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 34 571 550,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 524 394,32 euros .

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée à hauteur du montant global de 368 955,00 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2014, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
668 842 749,91 euros, soit 73 418,52 euros par part ;
- valeur de réalisation :
686 192 443,59 euros, soit 75 322,99 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
745 554 600,26 euros, soit 81 839,14 euros par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu la 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.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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 au « 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 2015.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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 », 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 s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice,
- verser aux associés, non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers ou partiellement imposés (non-résidents), le montant permettant d'assurer une stricte égalité avec les associés pour lesquels la société aura acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, l'impôt sur la plus-value.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevée en 2014 à 13 503,00 euros, soit 75,86 euros par part.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

HUITIÈME RÉOLUTION

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

- Maurice TOME,
- Eric CHARPENTIER,
- François GOUBARD,
- Assurances du Crédit Mutuel Nord Vie,
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe,
- Société Nouvelle de Réalisations Techniques,
- LFP Multimmo

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 2018 appelée à statuer sur les comptes de 2017 : (Seront nommés sept associés au moins) :

CANDIDATS	ÉLU / NON ÉLU	NOMBRE DE VOIX
François GOUBARD		
Maurice TOME		
Assurances du Crédit Mutuel Nord Vie		
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe		
LFP Multimmo		
Sacra		
Société Nouvelle de Réalisations Techniques		

NEUVIÈME RÉOLUTION

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.



COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	762 597 165,13	776 012 100,00	757 757 153,93	778 558 464,43
Terrains et constructions	702 983 133,25	723 232 100,00	693 160 427,34	717 293 039,43
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	52 851 402,67	52 780 000,00	61 292 669,67	61 265 425,00
Autres immobilisations locatives	6 762 629,21		3 304 056,92	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(4 266 758,81)	(332 000,00)	(3 966 739,05)	(332 000,00)
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(3 934 758,81)		(3 634 739,05)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(332 000,00)	(332 000,00)	(332 000,00)	(332 000,00)
TOTAL I	758 330 406,32	775 680 100,00	753 790 414,88	778 226 464,43
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	65 271,83	65 271,83	65 271,83	65 271,83
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	65 271,83	65 271,83	65 271,83	65 271,83
Créances	7 660 717,19	7 660 717,19	12 166 152,36	12 166 152,36
Locataires et comptes rattachés	3 228 523,49	3 228 523,49	3 804 422,83	3 804 422,83
Provisions pour dépréciation des créances	(1 447 650,29)	(1 447 650,29)	(1 361 428,80)	(1 361 428,80)
Créances fiscales et sociales	2 269 895,96	2 269 895,96	6 280 892,42	6 280 892,42
Fournisseurs et comptes rattachés	1 048 837,93	1 048 837,93	1 760 293,62	1 760 293,62
Autres créances	2 561 110,10	2 561 110,10	1 681 972,29	1 681 972,29
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	11 660 463,74	11 660 463,74	834 360,46	834 360,46
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	11 660 463,74	11 660 463,74	834 360,46	834 360,46
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(108 984 950,74)	(108 984 950,74)	(101 176 547,46)	(101 176 547,46)
Dettes financières	(80 781 014,33)	(80 781 014,33)	(56 001 397,48)	(56 001 397,48)
Dettes d'exploitation	(4 391 169,26)	(4 391 169,26)	(4 223 580,97)	(4 223 580,97)
Dettes diverses	(23 812 767,15)	(23 812 767,15)	(40 951 569,01)	(40 951 569,01)
TOTAL III	(89 598 497,98)	(89 598 497,98)	(88 110 762,81)	(88 110 762,81)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	110 841,57	110 841,57	135 611,74	135 611,74
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL IV	110 841,57	110 841,57	135 611,74	135 611,74
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	668 842 749,91		665 815 263,81	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		686 192 443,59		690 251 313,36

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation au 31/12/2014
Capital	635 600 000,00		2 100 000,00	637 700 000,00
Capital souscrit	635 600 000,00		2 100 000,00	637 700 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	30 327 797,84		289 843,65	30 617 641,49
Prime d'émission	68 041 940,53		261 571,63	68 303 512,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(38 278 237,70)		28 272,02	(38 249 965,68)
Écarts sur remboursements de parts	564 095,01			564 095,01
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	(1 007 379,45)		1 008 093,55	714,10
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	14 744,86	880 100,56	2 956,50	897 801,92
Résultat de l'exercice	880 100,56	(880 100,56)	(373 407,60)	(373 407,60)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	36 564 500,56	(36 564 500,56)	34 198 142,40	34 198 142,40
Acomptes sur distribution	(35 682 756,12)	35 682 756,12	(34 569 888,78)	(34 569 888,78)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte	(1 643,88)	1 643,88	(1 661,22)	(1 661,22)
TOTAL GÉNÉRAL	665 815 263,81		3 027 486,10	668 842 749,91

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

CHARGES	31/12/2014	31/12/2013
CHARGES IMMOBILIÈRES	17 858 836,93	15 362 186,22
Charges ayant leur contrepartie en produits	12 315 640,55	9 666 556,62
Charges d'entretien du patrimoine locatif	345 040,98	108 854,26
Grosses réparations et travaux exceptionnels	1 139 892,87	1 786 878,36
Charges immobilières non récupérables	4 058 262,53	3 799 896,98
Charges locatives non récupérables	1 027 424,35	1 118 454,90
Charges locatives sur locaux vacants	1 720 434,43	1 495 782,24
Autres charges immobilières non récupérables	1 310 403,75	1 185 659,84
CHARGES D'EXPLOITATION	5 882 700,62	6 319 474,09
Diverses charges d'exploitation	3 262 959,50	4 073 183,94
Rémunération de la société de gestion	2 921 582,79	3 148 718,89
Honoraires	185 904,37	172 270,09
Autres services extérieurs	40 210,83	30 567,32
Impôts, taxes et versements assimilés	5 723,65	16 381,55
Autres charges	109 537,86	705 246,09
Dotations aux amortissements d'exploitation	878 139,95	811 374,29
Dotations aux provisions d'exploitation	1 741 601,17	1 434 915,86
Provisions pour créances douteuses	301 688,54	283 815,90
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	1 439 912,63	819 099,96
Provisions pour risques et charges		332 000,00
CHARGES FINANCIÈRES	1 043 753,46	696 421,82
CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 321,81	12,06
TOTAL DES CHARGES	24 789 612,82	22 378 094,19
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	34 198 142,40	36 564 500,56
TOTAL GÉNÉRAL	58 987 755,22	58 942 594,75

PRODUITS	31/12/2014	31/12/2013
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	56 036 331,40	54 930 395,57
Produits de l'activité immobilière	55 172 618,58	54 190 853,50
Loyers	42 856 978,03	44 524 296,88
Charges facturées	12 315 640,55	9 666 556,62
Produits des activités annexes	863 712,82	739 542,07
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 600 469,80	2 613 778,07
Reprises d'amortissements d'exploitation	5 440,00	(214,78)
Reprises de provisions d'exploitation	1 355 359,92	1 932 777,13
Provisions pour créances douteuses	215 467,05	145 898,77
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	1 139 892,87	1 786 878,36
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	239 669,88	681 215,72
PRODUITS FINANCIERS	1 282 620,73	1 271 252,59
Produits financiers	1 282 620,73	1 271 252,59
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	68 333,29	127 168,52
Produits exceptionnels	68 333,29	127 168,52
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	58 987 755,22	58 942 594,75



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) par le Code monétaire et financier et par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié 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 1^{er} 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.

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.

Réforme de l'Imposition des plus-values Immobilières

Depuis le 1^{er} janvier 2004, 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 dû 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.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2014, pour un montant total de 672 492,00 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 13 503,00 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquittée pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 658 989,00 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

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 vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par les sociétés CB Richard Ellis Valuation et Auguste Thouarden qualité d'experts indépendants. 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 2014, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 776 012 100,00 euros.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

Mise en place d'une nouvelle méthode d'évaluation de la provision pour grosses réparations.

L'ancienne méthode prévoyait un pourcentage des loyers quittancés en fonction de la date d'achèvement de l'immeuble.

Depuis la situation intermédiaire du 30 septembre 2013, avec effet rétroactif au 1er janvier 2013, la dotation à la provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine qui vise à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux pour grosses réparations tout en maintenant une provision annuelle au moins égale à 5 % des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2014, la provision pour grosses réparations s'établit à 3 934 758,81 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 commissions de souscription de 1,50 % du prix de souscription, versées à la société de gestion, sont prélevées sur la prime d'émission.

À compter du 1^{er} janvier 2010, les frais d'acquisition sont prélevés en intégralité sur la prime d'émission.

Provisions des créances locataires

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.

Informations diverses

Au cours de l'année 2014, il y a eu 47 000 000,00 d'euros remboursés sur les lignes de crédit souscrites en 2011, 2012 et 2013 et 75 000 000,00 d'euros ont été débloqués.

Au 31 décembre 2014, le montant total des lignes de crédit se porte à 75 000 000,00 d'euros.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	673 145 762,46	692 664 100,00	658 637 764,96	686 653 027,27
Entrepôts	9 400 000,00	6 568 000,00	9 400 000,00	6 728 647,67
Résidences médicales	27 200 000,00	24 000 000,00	27 200 000,00	23 911 364,49
TOTAL	709 745 762,46	723 232 100,00	695 237 764,96	717 293 039,43
Immobilisations en cours				
Bureaux	52 851 402,67	52 780 000,00	62 519 388,97	61 265 425,00
Entrepôts				
Résidences médicales				
TOTAL	52 851 402,67	52 780 000,00	62 519 388,97	61 265 425,00
TOTAL GÉNÉRAL	762 597 165,13	776 012 100,00	757 757 153,93	778 558 464,43

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions

Solde des terrains et constructions au 31/12/2013		693 160 427,34
Acquisitions		10 947 355,50
LYON - 241 rue Garibaldi	203 225,00	
LYON - 129 avenue Felix Faure	10 744 130,50	
Cessions		(2 873 335,76)
PARIS - 105-109 rue du Faubourg St Honoré	(2 689 810,46)	
NANTES - Europarc de la Chantreterie (vente partielle)	(15 703,00)	
NANTERRE - Le Vermont (vente partielle)	(167 822,30)	
Travaux de restructuration		781 677,65
PARIS - 73/75 rue La Condamine	742 258,07	
NANTERRE - Le Vermont	25 575,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Iléo - Le Gallo	13 844,58	
Acquisitions de climatisation		967 008,52
Renouvellements de climatisations existantes		1 791 616,79
Sorties de climatisations (renouvellements)		(1 791 616,79)
Autres variations		
Solde des terrains et constructions au 31/12/2014		702 983 133,25

Agencements, aménagements, installations

Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2013		7 911 386,28
Nouveaux agencements		1 914 879,94
Agencements, aménagements et installations en cours		3 039 392,67
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		(623 000,37)
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014		12 242 658,52

Amortissements des agencements, aménagements, installations

Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013		(4 607 329,36)
Dotations de l'exercice		(872 699,95)
Reprises de l'exercice		-
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014		(5 480 029,31)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014		6 762 629,21

Immobilisations en cours

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013		61 292 669,67
Acquisitions de VEFA		2 291 500,00
NANTERRE - Le Vermont	2 291 500,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(10 732 767,00)
LYON-129 AVENUE FELIX FAURE	(10 732 767,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014		52 851 402,67

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2013		65 271,83
Fonds de roulement versés aux syndicis		
Fonds de roulement restitués par les syndicis		
Solde des dépôts versés au 31/12/2014		65 271,83

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2013	Compte à compte 2014*	Dotation 2014	Montant au 31/12/2014
Agencements, aménagements installations	5 ans	4 607 329,36		872 699,95	5 480 029,31

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

RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

	Montant net 31/12/2013	Augmentation 2014	Compte à compte 2014	Dotation 2014	Montant net au 31/12/2014
Frais d'acquisition des immobilisations		5 440,00		(5 440,00)	
TOTAL		5 440,00		(5 440,00)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2013	Dotation 2014	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2014
Pour grosses réparations	3 634 739,05	1 439 912,63	1 139 892,87	3 934 758,81
Pour risques et charges	332 000,00			332 000,00
Pour créances douteuses	1 361 428,80	301 688,54	215 467,05	1 447 650,29
TOTAL	5 328 167,85	1 741 601,17	1 355 359,92	5 714 409,10

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2013	36 564 500,56
Report à nouveau 2013	14 744,86
TOTAL DISTRIBUABLE	36 579 245,42
Distribution 2013	35 684 400,00
Reconstitution du report à nouveau*	2 956,50
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	897 801,92

* 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	77 348,69
Locataires et comptes rattachés	14 737,09
Autres dettes d'exploitation	3 537 578,21
Intérêts courus à payer	123 083,28
TOTAL	3 752 747,27

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	69 692,67
Autres créances d'exploitation	2 626 655,63
Intérêts courus à recevoir	721 152,26
TOTAL	3 417 500,56

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	906 009,68
Locataires : factures à établir	69 692,67
Locataires : créances douteuses	2 252 821,14
TOTAL	3 228 523,49

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	7 075,00
--------------	-----------------

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Soldes locataires passés en perte	4 298,15
Rompus	23,66
TOTAL	4 321,81

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	464,52
Dégrèvements d'impôts	49 976,53
Soldes locataires passés en produits	17 863,15
Rompus	29,09
TOTAL	68 333,29

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	5 258 832,06
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	9 249 078,99

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

Néant



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

	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 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Bureaux							
Parc du Golf - Bât. A3 1330 rue Guillaibert G. de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	14/02/02	100	1 602,78	2 149 362,83	25 182,63	2 174 545,46	2 170 891,22
Le Gambetta 9-11 cours Gambetta 13100 AIX-EN-PROVENCE	05/07/00	100	2 020,90	3 047 455,85	183 243,34	3 230 699,19	3 325 390,86
Parc du Golf - Bât. C1 1330 rue Guillaibert G. de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	08/06/00	100	937,71	1 111 434,53		1 111 434,53	1 111 434,53
Europarc Pichaury - Bât. A14 13100 AIX-EN-PROVENCE	31/10/01	100	1 618,36	2 186 911,78	325 633,33	2 512 545,11	2 192 328,18
Parc du Golf - Bât. A4 1330 rue Guillaibert G. de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	30/10/01	100	1 255,64	1 567 172,09	69 300,23	1 636 472,32	1 644 671,18
Parc du Golf - Bât. A1 1330 rue Guillaibert G. de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	30/10/01	100	930,47	1 211 236,10	29 073,63	1 240 309,73	1 248 134,28
Avenue du D ^r Maurice Grynfogel 31000 TOULOUSE	31/08/05	100	6 346,05	9 445 823,04	629 811,93	10 075 634,97	10 112 234,97
16 rue Gabriel Péri 31000 TOULOUSE	27/12/02	100	6 891,58	7 224 655,74	1 114 209,48	8 338 865,22	8 338 865,22
5 Esplanade Compans Caffarelli - Bât. B 31000 TOULOUSE	31/07/01	100	4 849,98	6 132 566,62	252 778,60	6 385 345,22	6 390 706,22
Parc Activités St Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/12	40	2 346,56	7 597 654,80		7 597 654,80	7 597 654,80
14 place Marcel Dassault 31700 BLAGNAC	27/12/00	100	1 926,17	2 127 707,99		2 127 707,99	2 127 707,99
Le Prélude 140-142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX	13/05/11	100	8 485,19	21 265 599,97		21 265 599,97	21 265 599,97
Le Galilée - Bât. A et B Avenue de l'Argonne 33700 MERIGNAC	04/05/04	100	4 895,94	5 769 946,92	184 573,55	5 954 520,47	5 769 946,92
Les Centuries II 93 place Duhem 34000 MONTPELLIER	21/06/00	100	2 051,38	2 624 257,38	511 440,06	3 135 697,44	2 627 277,07
Europarc Chantrerie Nord II - Bât. 13 2-4 rue Edouard Nignon 44000 NANTES	10/07/07	100	1 990,00	3 695 780,00		3 695 780,00	3 711 483,00
Impressionnistes Cézanne - Bât. 6C 22 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/02/08	33	775,83	1 456 486,90	10 884,61	1 467 371,51	1 471 732,52
Impressionnistes Monet - Bât. 7B 24 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/07/08	33	776,16	1 456 486,90	2 018,81	1 458 505,71	1 459 387,13
Impressionnistes Re,oir- Bât. 8A 26 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/02/08	33	776,16	1 456 486,90	100 559,77	1 557 046,67	1 607 295,77

	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 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Le Freynel Impasse Augustin Freynel 44800 SAINT-HERBLAIN	16/01/02	100	4 609,47	4 840 067,20		4 840 067,20	4 840 067,20
Le Faraday 3 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	18/07/00	100	1 330,00	1 681 524,81	29 845,50	1 711 370,31	1 711 370,31
Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	29/01/03	100	3 227,39	6 672 513,00	1 628 789,15	8 301 302,15	6 768 548,56
Le Chargement 35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	25/07/00	100	1 524,45	1 451 168,90		1 451 168,90	1 451 168,90
Immeuble Aventis 67300 SCHILTIGHEIM	26/01/00	50	4 331,93	7 559 601,77	25 008,14	7 584 609,91	7 580 531,28
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/11	25	2 858,28	10 267 275,00	36 421,39	10 303 696,39	10 098 356,60
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/12	25	2 551,76	10 744 130,50		10 744 130,50	
Le Gouverneur 92 rue de la Part Dieu 69003 LYON	12/05/06	100	5 701,31	10 475 000,00	131 121,84	10 606 121,84	10 475 000,00
Atrium Part Dieu 107-109 bd Vivier Merle 69003 LYON	13/11/07	25	4 203,03	16 694 125,00	26 800,85	16 720 925,85	16 694 125,00
Héron Building 26-28 rue René Cassin 69009 LYON	05/05/00	100	6 386,00	8 156 022,42	170 126,01	8 326 148,43	8 372 024,15
Europarc des Perches - Bât. B3 B4 10-12 rue Irène Joliot Curie 69800 SAINT-PRIEST	13/12/00	100	1 874,45	2 301 285,15		2 301 285,15	2 301 285,15
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	30/09/04	36	2 558,68	14 274 160,80	2 431 898,17	16 706 058,97	16 706 058,97
8-10 rue de Renard 75004 PARIS	30/07/08	30	2 251,89	12 711 900,00		12 711 900,00	12 711 900,00
89-91 rue du Fg St-Honoré 75008 PARIS	19/10/04	100	1 320,90	7 683 300,00	56 251,77	7 739 551,77	7 739 551,77
106-108 rue de la Boétie 75008 PARIS	22/12/11	100	5 144,79	41 475 000,00		41 475 000,00	41 475 000,00
105-109 rue du Fg St-Honoré 75008 PARIS	27/10/99	100					2 689 810,46
89-91 rue du Fg St-Honoré 75008 PARIS	06/06/03	100	1 654,50	7 768 231,00	169 736,32	7 937 967,32	7 972 461,47
3-3 bis rue Taylor 75010 PARIS	30/07/04	100	1 091,41	4 989 932,00	1 354 457,27	6 344 389,27	6 344 389,27
1-15 quai de Grenelle 75015 PARIS	23/10/07	100	1 049,00	6 889 820,00	506 888,96	7 396 708,96	7 453 544,77
La Condamine 73-75 rue La Condamine 75017 PARIS	25/11/05	25	1 188,63	5 050 000,00	2 587 220,80	7 637 220,80	6 894 962,73
Maillot 2000 - 9 ^{ème} étage 251 boulevard Péreire 75017 PARIS	05/06/03	100	1 165,00	5 700 000,00	49 147,00	5 749 147,00	5 745 019,43
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/07	30	2 130,90	6 600 000,00		6 600 000,00	6 600 000,00
Santos Dumont - Bât. A et B 23 avenue Louis Bréguet 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	01/01/01	100	2 723,42	4 035 020,59	284 381,30	4 319 401,89	4 037 420,59
4 avenue du Vieil Etang 78180 MONTIGNY- LE-BRETONNEUX	15/03/00	100	3 026,32	3 993 249,56		3 993 249,56	3 993 249,56
Le Proxima 1 13 rue Charles et Emile Pathé 78280 GUYANCOURT	24/08/04	100	3 044,40	8 875 958,00		8 875 958,00	8 875 958,00

	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 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Les Miroirs 38 boulevard Paul Cézanne 78280 GUYANCOURT	22/09/04	100	5 053,68	6 835 614,00	3 289 453,99	10 125 067,99	9 954 472,79
Bâtiment Thalassa 78280 GUYANCOURT	30/06/00	100	855,00	1 930 048,00		1 930 048,00	1 930 048,00
Bâtiment Naïade 78280 GUYANCOURT	30/06/00	100	804,08	1 928 993,98		1 928 993,98	1 928 993,98
Bâtiment Calypso 78280 GUYANCOURT	29/09/00	100	4 006,60	9 556 034,22	180 331,18	9 736 365,40	9 856 249,60
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/08	20	2 718,75	14 000 000,00		14 000 000,00	14 000 000,00
Carnot Plaza Avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/08	20	1 524,28	5 725 915,80	4 398,89	5 730 314,69	5 732 714,69
Le Vectorial 23-38 rue Michelet 92000 NANTERRE	27/02/06	20	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	10	1 551,60	6 591 367,70	4 182 299,16	10 773 666,86	10 857 477,51
Le Carillon 87 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	07/09/07	25	4 429,00	33 000 000,00	687 681,34	33 687 681,34	33 039 000,00
66 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	03/10/05	100	2 335,50	11 175 000,00	663 608,42	11 838 608,42	11 175 000,00
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/05	30	1 865,25	10 908 300,00	2 700,00	10 911 000,00	10 911 000,00
Le Quintet 77-83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/06/05	100	4 020,86	17 250 943,00	524,38	17 251 467,38	17 255 470,17
Iléo 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/03	36	6 326,29	23 942 695,91	16 958 432,87	40 901 128,78	40 957 112,51
41-43 rue Paul Bert 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/05/05	100	1 036,61	3 775 424,00	791 223,07	4 566 647,07	4 513 774,47
100 rue Martre 92110 CLICHY	30/06/03	100	2 132,11	6 582 458,00	500 160,01	7 082 618,01	6 628 670,00
16-18-20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	18/10/11	24	3 743,76	22 800 000,00		22 800 000,00	22 800 000,00
1 bis rue Collange 92300 LEVALLOIS-PERRET	16/10/03	100	3 457,86	11 216 672,75	429 205,67	11 645 878,42	11 696 343,48
96 rue Edouard Vaillant 92300 LEVALLOIS-PERRET	22/11/01	100	2 646,00	13 106 346,91	3 083 274,29	16 189 621,20	16 189 621,20
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/03	50	8 643,45	32 134 681,12	172 122,16	32 306 803,28	32 306 803,28
Le Centralis 63 av. du Général Leclerc 92340 BOURG-LA-REINE	19/07/06	100	5 338,00	17 308 410,73	56 962,26	17 365 372,99	17 384 360,41
City Défense 16-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/07	20	1 725,52	14 200 000,00		14 200 000,00	14 200 000,00
Axe Défense Rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	24/10/05	30	2 546,05	11 418 300,00	228 398,89	11 646 698,89	11 651 038,42
Le Concorde 4 rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL-MALMAISON	24/10/05	100	3 215,71	10 247 000,00	772 716,40	11 019 716,40	11 012 316,40
Axialys 1 et 2 276 (Axialys 1) et 274 (Axialys 2) avenue du Pdt Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/10	25	6 081,00	30 000 000,00		30 000 000,00	30 000 000,00
Parc des Nations - Paris Nord 2 383 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	17/09/02	100	1 264,50	2 965 302,65	47 044,23	3 012 346,88	3 026 871,35
TOTAL BUREAUX			200 110,02	628 168 420,81	44 977 341,65	673 145 762,46	659 864 484,26

	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 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Entrepôts							
15 avenue Galilée 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	18/03/08	40	6 477,20	9 400 000,00		9 400 000,00	9 400 000,00
TOTAL ENTREPÔTS			6 477,20	9 400 000,00	0,00	9 400 000,00	9 400 000,00
Résidences Médicales							
26 rue Médéric 75017 PARIS	07/06/06	100	4 577,60	27 200 000,00		27 200 000,00	27 200 000,00
TOTAL RÉSIDENCES MÉDICALES			4 577,60	27 200 000,00	0,00	27 200 000,00	27 200 000,00
Immobilisations en cours							
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/12	25					10 732 767,00
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	10	360,90	2 291 500,00		2 291 500,00	
R'Com 7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	24/07/13	100	9 299,00	50 559 902,67		50 559 902,67	50 559 902,67
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			9 659,90	52 851 402,67	0,00	52 851 402,67	61 292 669,67
TOTAL GÉNÉRAL			220 824,72	717 619 823,48	44 977 341,65	762 597 165,13	757 757 153,93

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.



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par 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 22 juin 2012. 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 des appréciations**

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

- les 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 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 7 mai 2015.

Le commissaire aux comptes :
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2014

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

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice :

● 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.

Cette convention remplace la convention de prestations de services du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, à compter de la date de l'assemblée générale extraordinaire ayant modifié les statuts en 2014.

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 200,00 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200,00 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500,00 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000,00 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 500,00 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 Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une

rémunération forfaitaire égale à 1 500,00 euros HT par certification ou labellisation ;

- relocations : 15 % HT taxe 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 500,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 800,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 1 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros.

Les montants facturés au titre de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après.

● 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 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de LFP Pierre diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et des arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, La Française Real Estate Managers a confié à Nexity PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles, gestion des sinistres multirisques et dommage ouvrage, garantie de parfait achèvement, visite de fin de garantie décennale et diagnostic destructif amiante.

Les conventions du 2 novembre 2006 et du 30 décembre 2009 modifiées par les avenants du 5 juillet 2010 et du 19 juillet 2012 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redditions de l'exercice 2009

et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;

- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200,00 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.

Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail :

- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762,00 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros,

de 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros ;

- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850,00 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
 - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre ;
- la gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- la garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- la visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble,
- le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2014 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redevances de charges	Prix maximum fixé à 1,00 euro HT/m ² pour les redevances 2009 et 0,88 euro HT/m ² pour les redevances antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		237 525,63
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de la dommage ouvrage	Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.		44 011,82
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement	Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.		7 675,00
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale	Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.		
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	8 250,00	

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux	Réglementation sur amiante : 200,00 euros HT par immeuble.		
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.	16 142,80	1 007,50
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Diagnostic avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.		
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : - 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.	140 001,29	8 272,50
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850,00 euros HT par dégrèvement obtenu.		2 040,00

● Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} octobre 2002, du GIE Roquepine Placements. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est La Française Real Estate Managers qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Cette convention a pris fin le 5 mai 2014.

● 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

1) Remboursement des frais et honoraires de gérance et d'administration

Elle est prévu à titre de remboursement des frais administratifs, ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion une rémunération basée sur les recettes locatives nettes HT annuelles, qui est calculée immeuble par immeuble suivant un pourcentage de commission qui, sans pouvoir être inférieur à 6,50 % HT ni supérieur à 9,75 % HT, sera également déterminé immeuble par immeuble à la fin de chaque trimestre.

Il est également prévu, un pourcentage fixe de 6,50 % HT plus TVA au taux en vigueur du montant annuel des produits financiers nets de la SCPI.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2014 s'élève à 2 921 582,79 euros HT.

2) Commission de souscription

Elle correspond à un montant de 7% 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, se répartissant comme suit :

- 1,50 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque part souscrite prélevé sur la prime d'émission ;
- 5,50 % HT du montant prime d'émission incluse de chaque part souscrite réglé par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce, pour toute souscription inférieure ou égale à trois cent mille euros (300 000,00 euros).

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 88 004,01 euros HT.

3) 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 de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 83 450,80 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à - 75 000,00 euros HT.

4) 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 2014 s'élève à 107 942,01 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015.

Le commissaire aux comptes :
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER.



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS
173, boulevard Haussmann 75008 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03
Une société du Groupe La Française - www.lafrancaise-group.com