

# RAPPORT ANNUEL

# 2015

LFP PIERRE



**LA FRANÇAISE**

# LFP Pierre

SCPI de rendement à capital variable

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2016

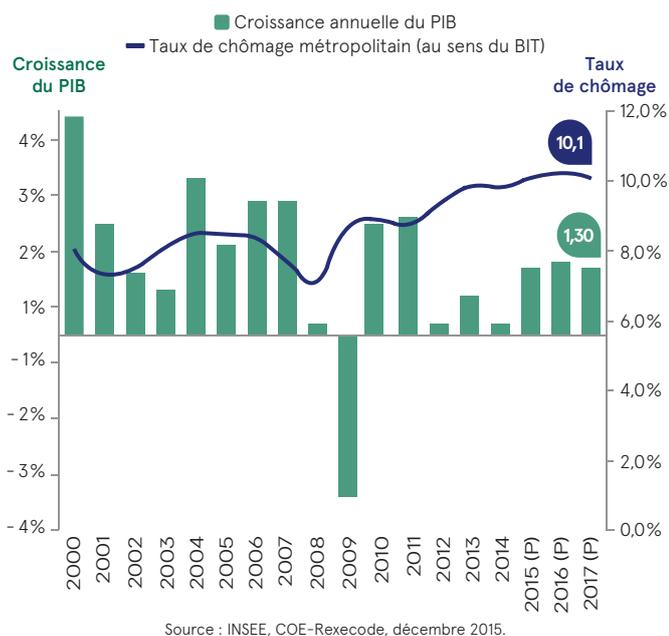
<b>1</b>	Conjoncture .....	<b>2</b>
<b>2</b>	Organes de direction et de contrôle .....	<b>5</b>
<b>3</b>	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2015 .....	<b>6</b>
<b>4</b>	Gouvernance et contrôle interne .....	<b>16</b>
<b>5</b>	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion .....	<b>18</b>
<b>6</b>	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire .....	<b>21</b>
<b>7</b>	Rapport du conseil de surveillance .....	<b>23</b>
<b>8</b>	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire .....	<b>24</b>
<b>9</b>	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire .....	<b>26</b>
<b>10</b>	Comptes au 31 décembre 2015 .....	<b>28</b>
<b>11</b>	Annexe .....	<b>31</b>
<b>12</b>	Composition du patrimoine .....	<b>36</b>
<b>13</b>	Rapports du commissaire aux comptes .....	<b>40</b>



## L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2015

La croissance de l'économie française a progressé en 2015, le Produit Intérieur Brut (PIB) affichant une augmentation de 1,1%, après 0,2% en 2014. Elle a profité de la reprise de la production qui augmente de 1,3% sur l'ensemble de l'année, malgré la baisse toujours importante enregistrée dans la construction. La consommation s'est raffermie en 2015, en hausse de 1,4% contre 0,6% en 2014. Pour autant, la progression du PIB s'est appuyée sur des évolutions divergentes d'un trimestre à l'autre, confirmant un redémarrage en dents de scie de l'économie. L'activité a ainsi freiné en fin d'année, atteignant +0,2% contre +0,4% initialement prévu, alors qu'elle avait été plus vigoureuse au 3<sup>ème</sup> trimestre. Elle a pâti des impacts très négatifs sur les dépenses de tourisme et de consommation des attentats du 13 novembre dernier. De même, le marché de l'emploi alterne les bons et les mauvais résultats : après avoir légèrement reflué en début d'année, le chômage a repris sa progression au 3<sup>ème</sup> trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

### ● Croissance du PIB et taux de chômage en France

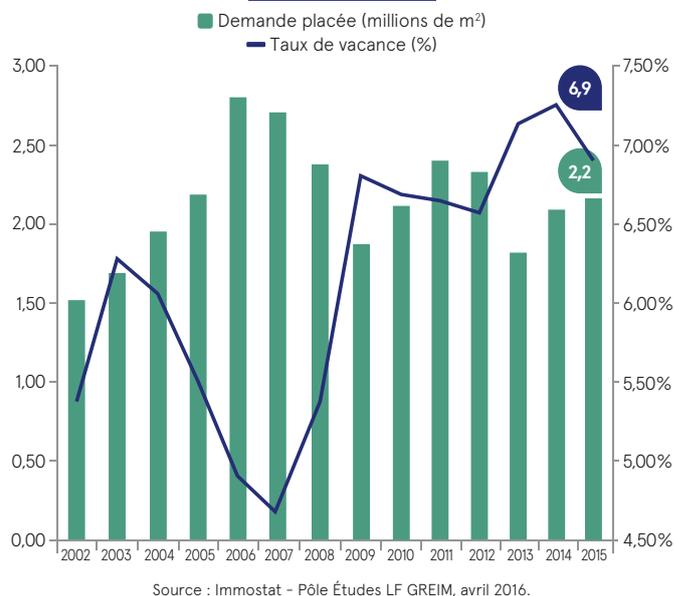


## L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2015

### Le marché locatif des bureaux

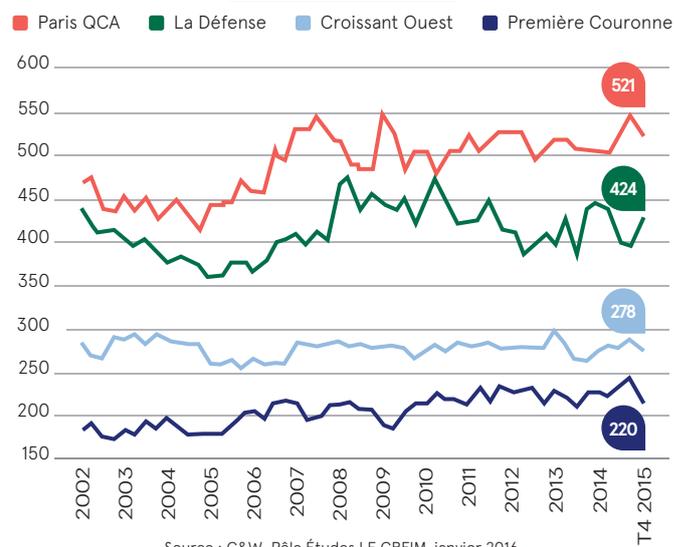
Sur le marché des bureaux parisiens, le net regain de dynamisme observé depuis l'été s'est encore renforcé au 4<sup>ème</sup> trimestre, avec près de 709 000 m<sup>2</sup> pris à bail, malgré la rareté des grandes transactions. Les commercialisations sont restées particulièrement dynamiques dans Paris, émanant de plus en plus des sociétés de la nouvelle économie. Les locataires profitent de la baisse plus modérée mais persistante des loyers pour se relocaliser dans des zones plus accessibles. L'offre reste globalement stable. En outre, peu de livraisons en blanc alimenteront le marché en 2016, accentuant encore la fracture entre l'offre neuve et celle de seconde main.

### ● Demande placée de bureaux et taux de vacance en Île-de-France



Le loyer « prime\* » a terminé l'année en légère augmentation, porté par plusieurs transactions signées sur des surfaces neuves ou restructurées. Le loyer moyen, quant à lui, est toujours orienté à la baisse.

### ● Valeurs locatives moyennes en Île-de-France (2<sup>nde</sup> main) - €/m<sup>2</sup>/an



À l'instar du marché francilien, les marchés régionaux ont connu une année 2015 dynamique, marquée à la fois par une hausse sensible des prises à bail et une baisse de l'offre. La demande placée a progressé de 11% en 2015 par rapport à 2014, à un niveau inférieur de 4% seulement de son niveau record enregistré en 2007. Le marché lyonnais a fortement soutenu l'activité en région et a représenté 40% des grandes transactions recensées.

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

L'offre dans les principaux marchés régionaux a légèrement reflué de 3 % en 2015, après avoir progressé en 2014. La qualité des surfaces immédiatement disponibles diminue encore, les bureaux neufs représentant 18 % du total contre 22 % fin 2014. La bonne qualité des immeubles, dans la mesure où ils sont bien localisés, demeure le premier critère de sélection exprimé par les locataires et conduit à une forte absorption des biens neufs. Les valeurs locatives de marché ont reculé en 2015, plombées par la forte progression de l'offre en 2014. Le loyer moyen sur l'ensemble des marchés enregistré pour les bureaux neufs/restructurés a ainsi baissé de près de 7%. Le loyer « prime », actuellement enregistré à Marseille, a, quant à lui, reculé encore plus fortement, de 12%. Dans le même temps, les avantages commerciaux octroyés par les bailleurs ont légèrement diminué (1,5 mois de franchise par année d'engagement ferme).

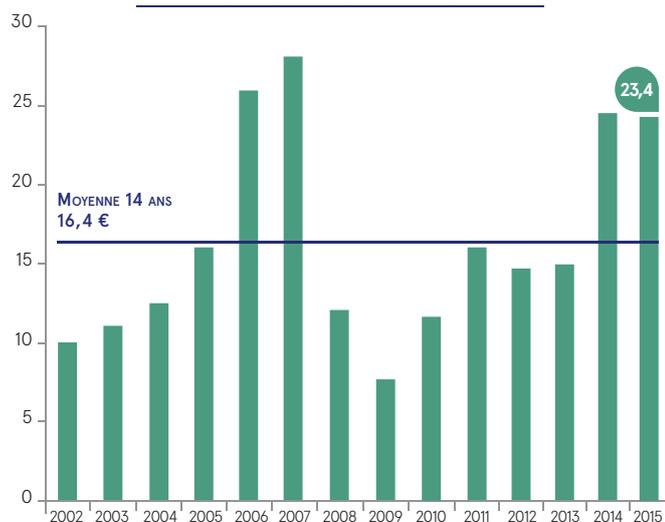
### Le marché locatif des commerces

L'année 2015 a été marquée par une quasi-stabilité des loyers « prime » des commerces situés dans les centres-villes des principales métropoles françaises, portés par la demande toujours soutenue des enseignes, principalement internationales. Celle-ci se concentre en priorité sur les meilleurs emplacements mais tend à se reporter dans leur environnement proche par manque de surfaces disponibles sur les artères les plus fréquentées. Les loyers demeurent sous pression dans les zones plus secondaires, qui pâtissent d'une vacance récurrente.

### Le marché de l'investissement

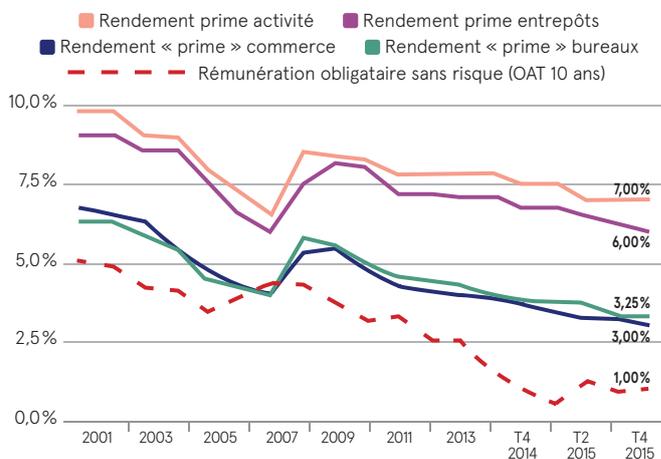
Le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité en 2015. 24,3 milliards d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du territoire, un volume comparable à celui enregistré en 2014. Le marché a été contraint par un manque d'offres de produits de qualité, aux valeurs métriques les plus élevées : les propriétaires hésitent à céder leurs meilleurs immeubles et à dégager ainsi des sommes importantes, qu'ils peineraient à réemployer dans des biens comparables. Les taux de rendement « prime » ont donc poursuivi leur baisse pour tous les types de produits immobiliers. Les capitaux se déplacent progressivement vers des actifs à la fois moins sécurisés et plus excentrés. À 3,25%, le taux de rendement « prime » pour les bureaux parisiens est désormais le plus faible d'Europe et devrait encore baisser, bien que plus faiblement. Pour autant, les investisseurs demeureront en forte concurrence pour les bons produits, confirmant le potentiel de croissance des loyers à moyen terme.

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



En 2015, les régions ont représenté près de 19 % des investissements opérés en France, en recul d'un tiers par rapport à l'année 2014. Les importantes acquisitions en commerces qui avaient animé le marché en 2014 ne se sont pas répétées en 2015. Lyon affiche une liquidité importante, avec un volume proche de 1,3 milliard d'euros, soit près de 30 % du volume total. Le taux de rendement « prime » a baissé de 60 bps entre fin 2014 et fin 2015 pour s'établir à 4,80 % à Lyon. Cette compression est légèrement supérieure à celle observée à Paris sur la même période.

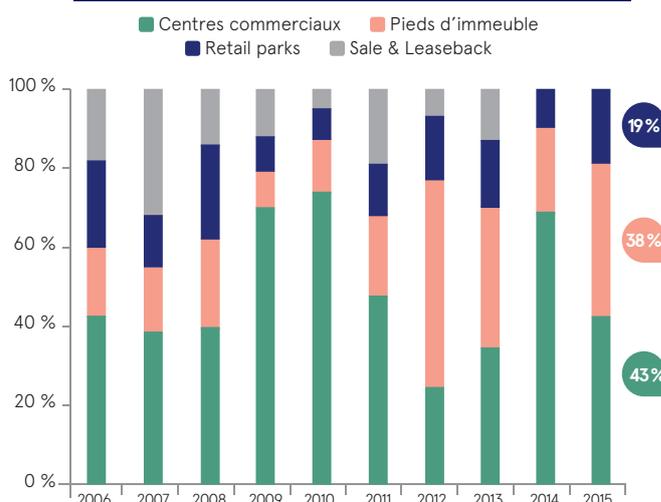
#### ● Taux de rendement « prime » et taux sans risque



Source : Agence France Trésor, CBRE, Knight Frank, Pôle Études LF GREIM, janvier 2016.

Avec 5,2 milliards d'euros, le marché de l'investissement en commerces est resté très dynamique en 2015, bien qu'en retrait par rapport à l'année précédente. Les transactions de très grands portefeuilles qui avaient animé le marché en 2014 ont été moins nombreuses. En effet, une seule opération a dépassé les 500 millions d'euros en 2015, contre 5 en 2014. Ce montant représente néanmoins une augmentation de plus de 50 % des engagements observés en moyenne au cours des dix dernières années. Les taux de rendement « prime » se sont encore contractés sur les commerces de pieds d'immeubles, pour s'établir à leur niveau le plus bas jamais atteint historiquement. Ils devraient encore se compresser dans les prochains trimestres, résultat de la très forte concurrence des investisseurs pour se positionner sur les biens offrant des revenus élevés et réguliers.

#### ● Commerces : volume d'investissement par produit



Source : Knight Frank, Pôle Études LF REM, février 2016.

## PERSPECTIVES 2016

Malgré une remontée sensible du pouvoir d'achat en 2015, la vigueur du redressement économique sera inévitablement toujours freinée par les terribles événements survenus en novembre en France. Les prévisions ont ainsi été revues à la baisse, à 1,2 % en 2016, un niveau insuffisant pour entraîner un repli notable du taux de chômage. La demande placée devrait demeurer robuste, portée par les secteurs les plus dynamiques, alors que les entreprises aux activités plus traditionnelles poursuivront leur stratégie d'optimisation dans l'occupation des surfaces. Le loyer « prime » pourrait ainsi progresser, d'autant que l'offre de bureaux neufs demeurera contrainte dans les meilleures zones. Le loyer moyen pourrait progressivement se stabiliser, mais les mesures d'accompagnement resteront conséquentes. Les volumes d'investissement pourraient quant à eux être contraints par la rareté de produits mis en vente adaptés aux exigences des investisseurs. Le taux de rendement « prime » devrait encore baisser, bien que faiblement. Pour autant, les investisseurs demeureront en forte concurrence pour les bons produits, confirmant le potentiel de croissance des loyers à moyen terme.



# FICHE D'IDENTITÉ LFP Pierre



- **Type de SCPI**  
SCPI de rendement  
à capital variable
- **Siège social**  
128 boulevard Raspail  
75006 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 31/12/2015**  
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 : 128, boulevard Raspail 75006 Paris  
399 922 699 RCS PARIS  
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007  
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

### Directoire

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

### Conseil de surveillance

Groupe La Française  
Caisse Centrale du Crédit Mutuel  
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest  
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

### Commissaires aux comptes

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

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

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank 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  
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  
Société d'Assurances de Consolidation des Retraites de l'Assurance (SACRA)

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

## 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 la présente assemblée générale.

## 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.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015



## Introduction

LFP Pierre a réalisé à la fin de l'année 2015 une importante opération d'arbitrage : rue du Renard à Paris 4<sup>ème</sup>. Cette cession est intervenue dans des conditions de marché très favorables alors que l'unique locataire de l'actif, l'Administration Pénitentiaire, quittait les locaux fin décembre ; elle permet de dégager une importante plus-value et évite

à la SCPI de supporter de gros travaux de restructuration.

Les capitaux dégagés permettront à LFP Pierre de poursuivre ses investissements et la restructuration de son patrimoine. La partie correspondant à la plus-value a été mise en réserve et permettra le maintien des distributions de la SCPI sur les prochains exercices.

L'année 2015 est également marquée par la bonne tenue de l'activité locative avec plus de 39 000 m<sup>2</sup> de surfaces relouées contre moins de 28 000 m<sup>2</sup> libérées. Alors que 441 m<sup>2</sup> étaient vendus vides, les 9 321 m<sup>2</sup> de la restructuration de l'immeuble R.Com à Rueil-Malmaison ont été livrés vacants. Le stock de locaux vacants a ainsi diminué de 2 667 m<sup>2</sup> à environ 31 811 m<sup>2</sup>, soit un taux d'occupation physique de 85,3 % à fin décembre 2015, en hausse de 1,6 point par rapport à fin 2014.

Les locations de surfaces vacantes ayant pris effet en 2015 ont représenté environ 21 000 m<sup>2</sup>, et parmi elles, celles signées en 2014 (sur le Prélude à Bordeaux, Iléo à Boulogne-Billancourt et Atrium à Lyon), la BPCE sur la moitié d'Equinox à Lyon (quote-part de 25 %), Levi Straus et l'extension de Hoche Avocats au 106/108 rue La Boétie à Paris, Renault Trucks sur le Calypso et Proserpol sur les Miroirs à Guyancourt, Sopra sur le Galilée à Mérignac.

D'autre part, les renouvellements et renégociations de baux ont notamment permis de maintenir Vinci Construction sur 81 % des surfaces du Vectorial à Nanterre (quote-part de 20 %), Bayard Presse dans le Minéralis à Montrouge (quote-part de 24 %) avec la renégociation de son bail pour 7 années fermes à compter du 1<sup>er</sup> août 2015, Alstom Grid et SFR à Massy (quote-part de 20 %) et Pierre Fabre sur la rue Abel Gance (quote-part de 30 %) à Boulogne-Billancourt.

Un peu plus de 13 000 m<sup>2</sup> auront été restitués par leurs locataires.

D'ores et déjà, 9 800 m<sup>2</sup> ont été signés pour une prise d'effet en 2016, dont la renégociation de Medtronic sur Ileo (quote-part de 36 %) et la relocation de plus de 3 000 m<sup>2</sup>, libérés par Deloitte, dans Le Fresnel à Saint-Herblain à Bouygues Energies & Services, l'extension de la SNCF et de l'EPA sur les surfaces restantes du Prélude à Bordeaux.

Le patrimoine en exploitation a progressé de 3 % à 216 946 m<sup>2</sup>, compte tenu, d'une part, de la livraison en mai de la VEFA de l'immeuble R.Com à Rueil-Malmaison et, d'autre part, de la cession de 2 actifs (3 508 m<sup>2</sup>) dont celle de l'immeuble du 8/10 rue du Renard à Paris 4<sup>ème</sup> (quote-part de 30 %).

L'opération d'extension du Vermont à Nanterre sur 361 m<sup>2</sup> livrables en avril 2016 (quote-part de 10 %) et entièrement louée à Veolia se poursuit conformément au calendrier et budget convenus.

## LFP Pierre clôture l'année 2015 avec :

- au 31 décembre 2015 une valeur globale de son patrimoine qui s'élève à 772,7 millions d'euros hors droits en intégrant des nouveaux investissements, réalisés au cours de l'exercice. À périmètre constant, la valorisation est en hausse de 1,48 % ;
- un taux d'occupation financier qui s'établit à 80 % sur l'ensemble de l'année, en retrait par rapport à 2014 en raison de la livraison du R.Com qui représente à lui seul 45 % de la vacance financière ;
- une distribution de 3 336,00 euros par part, équivalent à un taux de distribution de 4,25 %.

## Les enjeux pour 2016 :

En 2016 votre société de gestion va renforcer sa politique commerciale pour compenser une situation locative tendue liée à l'absence de recettes locatives du site de Sèvres La Cristallerie à partir de juin prochain après le départ de son locataire Pages Jaunes.

Les efforts se concentreront également sur réduction de la vacance et notamment :

- sur l'immeuble R.Com à Rueil-Malmaison : 9 321 m<sup>2</sup> de bureaux neufs aux meilleurs standards et idéalement situés près de la station RER mais dans un marché extrêmement compétitif. Cet actif qui représente à lui seul 45 % de la vacance financière, est le principal levier d'amélioration de la performance de la SCPI ;
- sur l'immeuble Le Concorde dont la rénovation a été achevée en toute fin d'année ;
- par la finalisation des négociations sur les dernières surfaces vacantes sur Equinox et Atrium à Lyon, le Prélude à Bordeaux et le 106/108 rue La Boétie à Paris ;
- par la cession d'actifs durablement vacants à Montigny-le-Bretonneux (Vieil Etang), Villeneuve-d'Asq (Le Chargement) et en périphérie nantaise.

Et, pour les actifs bien situés, lancer leur rénovation pour les positionner au mieux dans le marché locatif comme pour le Quintet D à Boulogne-Billancourt et La Cristallerie à Sèvres.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital effectif	637 700 000,00 €
Nombre de parts	9 110
Capitalisation	715 818 250,00 €
Nombre d'associés	137
Valeur de réalisation	76 600,37 €
Prix de souscription	78 575,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	77 396,37 €
Valeur ISF pour 2016*	77 396,37 €
Distribution de l'exercice 2015**	3 336,00 €

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

\*\* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marché 2015 (DVM)***	4,25 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2015****	0,00 %

### Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	4,62 %
7 ans	3,69 %
10 ans	5,29 %

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

## TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

	2015	2014
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	57 663 577,04	58 987 755,22
dont loyers	41 356 579,36	42 856 978,03
Total des charges	26 597 531,30	24 789 612,82
Résultat	31 066 045,74	34 198 142,40
Dividende	27 275 340,00	34 571 550,00

	2015	2014
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	637 700 000,00	637 700 000,00
Total des capitaux propres	672 646 333,74	668 842 749,91
Immobilisations locatives	750 114 280,44	762 597 165,13

	Global 2015	Par part 2015
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	31 066 045,74	3 410,10*
Dividende	27 275 340,00	3 336,00**
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	772 703 307,51	84 819,24
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	772 703 307,51	84 819,24
Valeur comptable	672 646 333,74	73 836,04
Valeur de réalisation	697 829 398,13	76 600,37
Valeur de reconstitution	761 600 661,26	83 600,51

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

\*\* Dont 342 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

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	750 114 280,44
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(77 467 946,70)
<b>Valeur comptable</b>	<b>672 646 333,74</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>73 836,04</b>

### Valeur de réalisation

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	772 703 307,51
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(74 873 909,38)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>697 829 398,13</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>76 600,37</b>

### 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	697 829 398,13
Frais d'acquisition des immeubles	52 234 743,59
Commission de souscription	11 536 519,54
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>761 600 661,26</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>83 600,51</b>

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

## MARCHÉ DES PARTS EN 2015

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	48	0,53 %
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	-	-
Parts en attente de retrait au 31/12	298	3,27 %

Les souscriptions de l'exercice 2015 sont demeurées modestes à 3,7 millions d'euros. Ce montant a totalement été affecté à la contrepartie du retrait de 48 parts et n'a pas suffi au retrait de 298 parts encore en attente au 31 décembre 2015.

La capitalisation de la SCPI est de 715,8 millions.

## Évolution du patrimoine

### Les acquisitions de l'exercice 2015

La SCPI n'a enregistré aucun investissement en 2015.

### Les cessions de l'exercice 2015

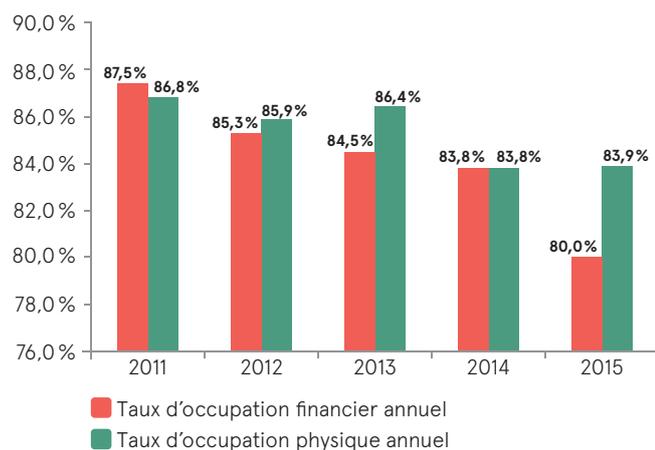
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile (m <sup>2</sup> ) QP SCPI*	Vacance (m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2014 (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2014 (€)	Prix de cession brut (€)
24/11/15	Europarc Pichaury Bât A4 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100 %	1 256	441	30/10/01	1 567 172	1 890 000	1 758 400
11/12/15	8/10 rue du Renard 75004 PARIS	BUR	30 %	2 252		30/07/08	12 711 900	12 663 000	19 500 000
<b>Total</b>				<b>3 508</b>	<b>441</b>		<b>14 279 072</b>	<b>14 553 000</b>	<b>21 258 400</b>

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

### Gestion locative

En 2015, 48 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 38 253 m<sup>2</sup> environ. La prise d'effet est intervenue en 2015 pour 38 d'entre eux et au-delà de 2015 pour les 10 dossiers restants. Pas de dossier signé avec effet rétroactif.

	1T2015	2T2015	3T2015	4T2015	Exercice
Surface relouée	15 406	2 987	9 324	11 565	<b>39 282</b>
Surface libérée	(11 732)	(12 225)	(6 824)	(5 834)	<b>(36 615)</b>
Surface renouvelée	5 364	1 781	3 782	2 751	<b>13 678</b>
Surface acquise vacante	0	(9 321)	0	0	<b>(9 321)</b>
Surface vendue vacante	0	0	0	441	<b>441</b>
Solde vacant en fin de période	30 804	40 042	37 542	31 811	<b>31 811</b>

## Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2015

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble reloué (m <sup>2</sup> )	Surface relouée QP (m <sup>2</sup> ) (%)	Date effet	Locataires
Extension	Le Gouverneur 92 rue de la Part Dieu 69003 LYON	BUR	5 701	160	160 100%	04/15	Petite extension pour le Ministère des Finances et des Comptes Publics qui solde la vacance de l'immeuble.
Extension	89/91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	BUR	1 654	294	294 100%	08/15	Granrut (nouvelle surface louée 1 596 m <sup>2</sup> ).
Extension	106/108 rue La Boétie 75008 PARIS	BUR	5 145	2 305 2 054	4 359 100%	07/15 12/15	- Hoche Société d'Avocat. Renouvellement puis extension. - Levi Strauss.
Relocation	Calypso - Parc Ariane 3 3/5 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	BUR	4 007	4 007	4 007 100%	11/15	Renault Trucks Défense.
Relocation Renouvellement	Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	8 961	2 240 25%	07/15 10/15 04/15	- 1 456 m <sup>2</sup> BNP Paribas Personal Finance. - 540 m <sup>2</sup> ERDF. - 244 m <sup>2</sup> ERDF.
Relocation	Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	4 917	1 229 25%	09/15	BPCE.
Relocation	Le Freynel Impasse Augustin Freynel Z.A.C du Moulin Neuf 44800 SAINT HERBLAIN	BUR	4 609	3 004	3 159 100%	04/16	Bouygues Energies & Services. 3159 m <sup>2</sup> (cf. avenant n° 1).
Relocation	Les Miroirs 38 boulevard Paul Cézanne 78280 GUYANCOURT	BUR	5 046	1 377	1 377 100%	03/15	Proserpol.
Renégociation	3-3bis rue Taylor 75010 PARIS	BUR	1 091	1 091	1 091 100%	04/15	RBC 19 (Regus).
Renégociation	45 rue Abel Gance Place Marcel Pagnol 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 217	6 001	1 800 30%	10/15	Pierre Fabre.
Renégociation	Iléo 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 834	4 665	1 679 36%	01/16	Medtronic France.
Renégociation	City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	8 628	8 628	1 726 20%	06/16	Maintien en place de Total.
Renouvellement	Le Vectorial 45/61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	26 819	5 364 20%	02/15	Vinci Construction France qui a ensuite résilié 1 168 m <sup>2</sup> en avril 2015.
Renouvellement	Le Minéralis 16/18/20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	BUR	15 599	15 599	3 744 24%	08/15	Bayard Presse.
Renouvellement	Le Campus 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	12 742	2 548 20%	01/15 10/15	- 1 513 m <sup>2</sup> Alstom Gird. - 1 035 m <sup>2</sup> Numéricable effet 10/2015.
<b>Total</b>			<b>142 963</b>	<b>98 265</b>	<b>34 777</b>		



Iléo - Quai Le Gallo - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT



Axialys 1 et 2 - 274/276 rue du Président Wilson - 93200 SAINT-DENIS

## Libérations intervenues au cours de l'année 2015

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface libérée de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface libérée QP (m <sup>2</sup> ) (%)	Date effet	Locataires
Le Vectorial 45/61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 842	1 168 20%	04/15	Libération partielle de Vinci. Conserve 4 195 m <sup>2</sup> .
106/108 rue La Boétie 75008 PARIS	BUR	5 145	890	890 100%	07/15	Calypso.
100 rue Martre 92110 CLICHY	BUR	2 132	516	516 100%	07/15	Copregif. Résiliation amiable.
Le Quintet 77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 020	545	545 100%	08/15	Pastacorp.
Le Campus Zone Nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	12 741	2 548 20%	10/15	- 1 513 m <sup>2</sup> ALSTOM GRID maintien en place signé avec réduction de surface. - 1 036 m <sup>2</sup> SFR Numéricable. Renouvellement signé.

## Vacants

Au 31 décembre 2015, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 31 811 m<sup>2</sup> (34 478 m<sup>2</sup> fin 2014) et se répartissent comme suit :

Paris	454 m <sup>2</sup>	soit 1,4 %
Île-de-France	21 631 m <sup>2</sup>	soit 68,0 %
Régions	9 726 m <sup>2</sup>	soit 30,6 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2015 un loyer potentiel de 6,9 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2015 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble vacante (m <sup>2</sup> )	Surface vacante QP (m <sup>2</sup> ) (%)	Commentaires
R.com 7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	9321	9 321	9 321 100%	Livraison le 05/05/2015. Marché très concurrentiel sur le péri Défense.
Le Concorde 4 rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	3 216	3 216	3 216 100%	Rénovation terminée 4T 2015.
Le Quintet 77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 021	1 092	1 092 100%	
Equinox 129 Avenue Felix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	5 288	1 322 25%	Négociation en cours avec Pôle Emploi pour 475 m <sup>2</sup> .
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 22/38 rue Michelet (Pkg) 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 842	1 168 20%	Suite libération partielle de Vinci fin avril 2015.
Le Prélude 140/142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX	BUR	8 485	1 166	1 166 100%	100% loués au 1T 2016.
106/108 rue La Boétie 75008 PARIS	BUR	5 145	362	362 100%	Négociation en cours pour le solde.
Les Miroirs 38 boulevard Paul Cézanne 78280 GUYANCOURT	BUR	5 046	1 390	1 390 100%	Locaux en bon état et divisibles ; libérés le 01/11/2015. Pas de contact pour l'instant.
Le Chargement 35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	BUR	1 524	1 524	1 524 100%	Arbitrage en cours.
Le Faraday ZAC du Moulin Neuf 3 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	1 330	1 330	1 330 100%	Arbitrage en cours.
Le Galilée - Bât. A et B Avenue de l'Argonne 33700 MERIGNAC	BUR	4 896	1 130	1 130 100%	

## Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 13 092 m<sup>2</sup>, soit 6,03 % de la surface en exploitation (216 946 m<sup>2</sup> hors VEFA). Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble résiliée (m <sup>2</sup> )	Surface libérée QP (m <sup>2</sup> ) (%)	Date effet	Locataires
Le Quintet 77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 020	2 604	2 604 100 %	12/15	Armatis France. Négociation en cours pour maintien en place sur 978 m <sup>2</sup> (2 étages). Travaux de rénovation démarrés.
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 287	17 288	8 644 50 %	03/16	Pages jaunes congé reporté au 31/05/2016. Projet de rénovation validé.

## Contentieux

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 249 547,14 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 155 688,39 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 93 858,75 euros.

Au 31 décembre 2015, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 353 791,54 euros.

Parmi les contentieux, il convient d'évoquer plus particulièrement la procédure judiciaire opposant la SCPI à quatre locataires de l'immeuble 106 rue la Boétie à Paris qui, se plaignant de leurs préjudices liés aux dysfonctionnements des ascenseurs, avaient sollicité une somme de près de 1 800 000 euros au total.

La signature de protocoles d'accord avec deux des quatre locataires a permis de reprendre une partie de la provision pour risque soit la somme de 237 000 euros. Les discussions amiables se poursuivent avec les autres locataires.

## ● 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.

2015	En euros
Travaux réalisés	11 627 393,57
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 594 037,32

### Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
92500 RUEIL-MALMAISON Le Concorde	Travaux de rénovation, étanchéité toitures, plateaux de bureaux, paliers, hall et sanitaires	1 140 467,09
69009 LYON Le Heron Bulding	Travaux réfection enrobés, reprise des pierres en façade et révision des ouvrants	357 738,63
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Le Quintet	Travaux de modernisation des ascenseurs et travaux de remplacement du groupe froid	261 465,28
78280 GUYANCOURT Le Calypso	Nettoyage de la façade des petites terrasses et remise en eau du bassin	135 158,00
33700 MERIGNAC Le Galillée	Investigations sur la nature du sol et reprise en sous œuvre suite à l'affaissement de la dalle chez le locataire SOPRA	90 699,77

### Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
59000 LILLE Le Corbusier	Remise en état du rez de chaussée, portes d'accès en façade, premier et troisième étages y compris réfection sanitaires	1 058 831,15
33000 BORDEAUX Le Prélude	Participation bailleur travaux des locataires. Réseau Ferré de France et SNCF	837 483,00
34000 MONTPELLIER Les Centuries	Remise en état locatif de l'ensemble des plateaux de bureaux	598 660,00
31000 TOULOUSE ZAC de Basso Cambo	Division physique et électrique entre les deux bâtiments et création d'un escalier de secours	520 011,93
92110 CLICHY 100 rue Martre	Remise en état des lots vacants avec option PVC au sol du rez de chaussée	480 782,03

### Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
92310 SEVRES 7 avenue de la Cristallerie	Restructuration	56 458,10
75017 PARIS 73/75 rue La Condamine	Restructuration	13 829,75
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Iléo - Quai Le Gallo	Restructuration	810,00

## L'Investissement Socialement Responsable (ISR) à la Française

Depuis 2012 et la création de son premier OPCI ISR, La Française REM a généralisé sa méthode d'évaluation à l'ensemble de son patrimoine existant et aux actifs à l'acquisition. Cette orientation est fondée sur la conviction que la prise en compte de facteurs sociaux et environnementaux, d'éthique et de gouvernance assure la performance financière des sommes investies à moyen et long terme.

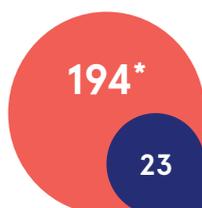
Près de 80 critères sont ainsi pris en compte dans l'évaluation environnementale et sociale de chaque actif à travers l'utilisation d'une grille d'analyse développée en interne.

Cette approche innovante est pour le groupe une réponse adaptée à une demande de plus en plus qualitative en matière de confort et de bien-être pour les utilisateurs.

Parallèlement, les nombreuses réglementations en cours et à venir telles que la mise en place d'annexes environnementales, l'obligation de réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique, ou l'obligation pour les grandes entreprises de réaliser des audits énergétiques\* obligent le propriétaire à mettre en place des procédures d'audit et de suivi de la performance environnementale.

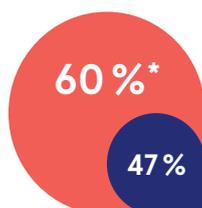
Évolution du marché et renforcement réglementaire créent les conditions d'une approche plus systémique des actifs reposant sur le contrôle (ou l'évaluation) et l'optimisation de la performance.

\*Loi DDADUE du 16 juillet 2013 (loi portant Diverses Dispositions d'Adaptation au Droit de l'Union Européenne dans le domaine du développement durable) impose la réalisation d'un audit énergétique aux grandes entreprises avant le 5 décembre 2015, à renouveler tous les 4 ans.



### Annexes environnementales

\* Nombre de baux actifs.



### Indice ISR

\* Éligibilité à l'ISR.



### Performance énergétique

\* Baromètre OID 2015.



L'observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. La Française REM en assure la Présidence. En 2015, la base de données de référence ayant servi au calcul du baromètre était composée de 5 400 actifs totalisant une surface de 23 millions de m<sup>2</sup> (1 050 immeubles de bureaux totalisant près de 5 millions de m<sup>2</sup>).

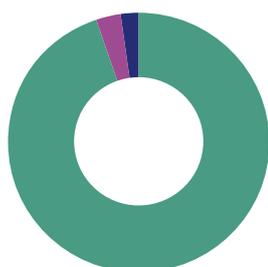
## Expertises et répartition du patrimoine

Le patrimoine de la SCPI LFP Pierre présente au 31 décembre 2015 une valorisation globale de 772 703 307,51 euros hors droits. La valeur progresse de 1,48 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2014.

### Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015

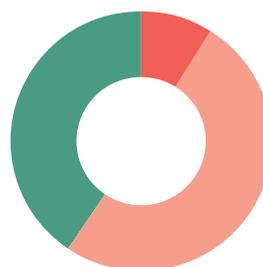
Au 31 décembre 2015, la surface en exploitation de LFP Pierre est de 216 946 m<sup>2</sup>.

#### Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



■ 94,91% Bureaux  
■ 2,98% Entrepôts  
■ 2,11% Résidences médicales

#### Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



■ 9,08% Paris  
■ 50,53% Île-de-France  
■ 40,39% Régions

### Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2015\*

	Bureaux	Entrepôts	Rés. médicales	Total (euros)	Total (%)
Paris	137 695 229,47		25 481 534,65	163 176 764,12	21,12%
Île-de-France	420 025 934,35	7 286 774,69		427 312 709,04	55,30%
Régions	182 213 834,35			182 213 834,35	23,58%
<b>TOTAL (euros)</b>	<b>739 934 998,17</b>	<b>7 286 774,69</b>	<b>25 481 534,65</b>	<b>772 703 307,51</b>	
Total 2013	745 444 100,00	6 568 000,00	24 000 000,00	776 012 100,00	
<b>TOTAL (%)</b>	<b>95,76%</b>	<b>0,94%</b>	<b>3,30%</b>		<b>100,00%</b>

\* Actifs immobiliers détenus en direct.

## Situation d'endettement

Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en oeuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI. Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2015 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 15 % de la capitalisation de l'année précédente.

### Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2015

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2015		772,70
Capitalisation au 31 décembre 2014		715,82
Autorisation statutaire (en % maximum de la capitalisation)	<b>15,00 %</b>	<b>107,37</b>
Dettes et engagements sur capitalisation au 31 décembre 2014	<b>10,65 %</b>	<b>76,26</b>
Dont emprunts et découverts bancaires	10,48 %	75,00
Dont opérations immobilières en VEFA	0,18 %	1,26

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute\*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 108 %.

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

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

## MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre conseil de surveillance est actuellement composé de 7 membres (minimum légal). L'un d'eux ne souhaite pas poursuivre son mandat pour convenance personnelle.

À cet égard, un appel à candidatures vous a été adressé le 4 mars 2016 afin de procéder à la désignation de nouveaux membres lors de l'assemblée générale de votre SCPI. Le conseil de surveillance de votre SCPI est statutairement composé de 7 à 12 membres. Les mandats des nouveaux membres expireront lors 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 à :

### Personnes physiques

**Alexandre BOIS** - 43 ans

Détenant : 1 part.

Demeurant : 44, rue Bayen - 75017 Paris.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : responsable trésorerie centrale, financement et placement de l'ACOSS.

**Alain INGREMEAU** - 61 ans

Détenant : 5 parts.

Demeurant : 9, rue Hartley-Wintney - 86310 Saint-Savin.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : vétérinaire libéral en secteur rural.

### Personnes morales

**ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL NORD IARD**

Détenant 10 parts.

Siège social : 4 place Richebé - 59000 Lille.

Numéro d'immatriculation au RCS : 408 824 985 RCS Lille Métropole.

Représentant légal : Tristan Guerlain.

Activité : compagnie d'assurances.

**LES AILES BRISEES**

Détenant 120 parts.

Siège social : 5 Rue Christophe Colomb - 75008 Paris.

Représentant légal : Jean-Pierre Martin.

Activité : association reconnue d'utilité publique regroupant les anciens combattants et assurant une aide aux victimes civiles et militaires d'accidents aériens ainsi qu'à leurs proches.

**SCI ANTOINE**

Détenant 5 parts.

Siège social : 8, rue de Lorraine - 88160 Fresse-sur-Moselle.

Numéro d'immatriculation au RCS : 341 883 775 RCS Epinal

Représentant légal : Grégoire Bluntzer.

Activité : société familiale d'investissement immobilier.

**SCI PERENNITE PIERRE**

Détenant 634 parts.

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

Numéro d'immatriculation au RCS : 402 876 023 RCS Paris.

Représentant légal : Tristan Guerlain.

Activité : compagnie d'assurances.

**SURAVENIR**

Détenant 403 parts.

Siège social : 232, rue Général Paulet - 29200 Brest.

Numéro d'immatriculation au RCS : 330 033 127 RCS Brest.

Représentant légal : Bernard Le Bras.

Activité : compagnie d'assurances.



# GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

## PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

### ● Le processus s'organise en trois niveaux :

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

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

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

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

## ACCÈS À L'INFORMATION

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

## SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

### ● Profil de risque

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

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

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

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

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

### ● Suivi et évaluation des risques

#### Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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

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

## PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

## PROVENANCE DES FONDS

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

## RÉMUNÉRATION

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 108 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 530 695 euros, pour 72 véhicules gérés.

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

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire. La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion.

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



## 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 <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
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
2015	637 700 000,00		9 110	137	56 574,00	78 575,00

<sup>(1)</sup> Diminué des retraits

<sup>(2)</sup> Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	78 575,00	78 575,00	78 575,00	78 575,00	78 575,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup> (euros)	4 101,00	3 930,00	3 930,00	3 846,00	3 336,00
<i>dont distribution de report à nouveau</i>	4,06 %	0,66 %		1,07 %	
<i>dont distribution de réserves de plus-values</i>				1,05 %	10,25 %
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>	5,22 %	5,00 %	5,00 %	4,89 %	4,25 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup> (euros)	28,77	1,66	98,55	57,56	473,67

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> 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) <sup>(1)</sup>
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	
2015	48	0,53 %	+ 12 mois	298	

(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)

	2011		2012		2013		2014		2015	
	(euros)	%								
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	4 785,94	96,76	4 939,19	97,10	4 903,56	95,42	4 717,33	95,09	4 539,69	97,57
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	62,54	1,26	63,14	1,24	140,01	2,72	141,18	2,85	72,00	1,55
Produits divers	97,58	1,97	84,52	1,66	95,45	1,86	102,59	2,07	41,26	0,89
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>4 946,06</b>	<b>100,00</b>	<b>5 086,85</b>	<b>100,00</b>	<b>5 139,02</b>	<b>100,00</b>	<b>4 961,11</b>	<b>100,00</b>	<b>4 652,95</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	334,29	6,76	343,41	6,75	346,78	6,75	321,58	6,48	308,68	6,63
Autres frais de gestion*	29,61	0,60	125,79	2,47	113,39	2,21	151,03	3,04	156,72	3,37
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	25,20	0,51	20,78	0,41	11,99	0,23	22,07	0,44	19,48	0,42
Charges immobilières non récupérées	344,87	6,97	410,27	8,07	408,59	7,95	438,14	8,83	424,85	9,13
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>733,97</b>	<b>14,84</b>	<b>900,25</b>	<b>17,70</b>	<b>880,74</b>	<b>17,14</b>	<b>932,82</b>	<b>18,80</b>	<b>909,73</b>	<b>19,55</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- patrimoine	84,51	1,71								
- autres (charges à étaler)			90,84	1,79	89,38	1,74	96,06	1,94	173,82	3,74
<b>Provisions</b>										
- dotation provision pour grosses réparations	179,44	3,63	180,49	3,55	90,21	1,76	158,49	3,19	191,11	4,11
- dotation nette aux autres provisions**	13,95	0,28	11,25	0,22	51,75	1,01	9,49	0,19	(31,82)	(0,68)
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>277,90</b>	<b>5,62</b>	<b>282,58</b>	<b>5,56</b>	<b>231,34</b>	<b>4,50</b>	<b>264,04</b>	<b>5,32</b>	<b>333,12</b>	<b>7,16</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 011,87</b>	<b>20,46</b>	<b>1 182,83</b>	<b>23,25</b>	<b>1 112,09</b>	<b>21,64</b>	<b>1 196,86</b>	<b>24,12</b>	<b>1 242,85</b>	<b>26,71</b>
<b>RÉSULTAT</b>										
Variation du report à nouveau	(166,81)	(3,37)	(25,98)	(0,51)	96,93	1,89	(81,76)	(1,65)	74,10	1,59
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	4 101,00	82,91	3 930,00	77,26	3 930,00	76,47	3 846,00	77,52	3 336,00	71,70
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	4 094,26	82,78	3 925,08	77,16	3 919,98	76,28	3 835,62	77,31	3 329,04	71,55

\* 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 342 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

## EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2014*	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	705 964 617,49		705 964 617,49
Cessions d'immeubles	56 811 194,90	14 279 072,09	71 090 266,99
Plus et moins values sur cessions	714,10	14 133,84	14 847,94
Réévaluations			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(38 211 071,01)	(1 255,75)	(38 212 326,76)
Achats d'immeubles	(812 645 730,82)	(442 294,29)	(813 088 025,11)
Écart sur remboursements de parts	564 095,01		564 095,01
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>(87 516 180,33)</b>	<b>13 849 655,89</b>	<b>(73 666 524,44)</b>

\* Depuis l'origine de la société

## DÉCLARATION FISCALE

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

Les revenus de la SCPI 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 2015 :

### Personnes physiques

	(euros)
<b>Revenu Foncier</b>	
Revenu brut	46 327 168
Autres charges déductibles	12 233 668
Revenu net	34 093 501
Soit par part pleine jouissance	3 742,43

### Revenu Financier

	(euros)
Revenu	160 700
Soit par part pleine jouissance	17,64
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	10,68

### Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	37 473 549,32
Réintégration	1 572 382,14
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	6 320 610,84
Résultat fiscal	32 725 320,62

\* Plus ou moins-values comptables comprises

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	37 473 549,32
Réintégration	1 572 382,14
Déduction	
Résultat fiscal	39 045 931,46

\* 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 31/12/2015, 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 échuës à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
<b>Échéances au 31/12/2015</b>								
Fournisseurs	454 283,77							454 283,77 *
Fournisseurs d'immobilisations						1 506 885,06		1 506 885,06 **
<b>TOTAL À PAYER</b>	<b>454 283,77</b>					<b>1 506 885,06</b>		<b>1 961 168,83</b>
<b>Échéances au 31/12/2014</b>								
Fournisseurs	621 259,91							621 259,91
Fournisseurs d'immobilisations						7 516 908,26		7 516 908,26
<b>TOTAL À PAYER</b>	<b>621 259,91</b>					<b>7 516 908,26</b>		<b>8 138 168,17</b>

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

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



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



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes diverses modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI. Certaines de ces modifications sont motivées par des clarifications et par des précisions et n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI (2). D'autres modifications ont trait au développement et à la stratégie de votre SCPI (1).

## I - MODIFICATIONS AYANT TRAIT AU DÉVELOPPEMENT ET À LA STRATÉGIE DE VOTRE SCPI

### 1) Modifications ayant trait à la stratégie d'investissement de la SCPI

Partant du constat d'une baisse des rendements des actifs de bureaux « classiques », il vous est proposé d'élargir la politique d'investissement à des actifs immobiliers alternatifs dans la limite de 15 %. Cette politique de diversification des investissements vise, dans un contexte de baisse généralisée des taux de rendement des investissements immobiliers, à se doter de moyens visant à rechercher des typologies alternatives de locaux commerciaux qui offrent des rendements stables et performants. L'investissement dans ces actifs immobiliers alternatifs (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial) permettra de constituer une poche de diversification, répondant à un objectif de meilleure mutualisation des secteurs immobiliers et des locataires mais aussi de recherche de meilleurs rendements.

#### Nouvelle rédaction de Politique d'investissement :

« *Politique d'investissement immobilier*

*Conformément à ses objectifs d'origine la SCPI LFP PIERRE s'est constitué et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :*

- *principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités et d'entrepôts, et*
- ***dans la limite de 15 % de la totalité des actifs immobiliers de la SCPI, d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Cet élargissement de la politique d'investissement a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 23 juin 2016 :***

*- d'actifs situés en France et accessoirement dans des États de la zone euro. Il est rappelé que cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux États de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 17 juin 2014.*

*Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte.*

#### *Politique de recours au financement bancaire*

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

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

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

## 2 - MODIFICATIONS STATUTAIRES MOTIVÉES ESSENTIELLEMENT PAR DES PRÉCISIONS ET DES CLARIFICATIONS

Objet	Objectif recherché	Modification proposée
Article III Dénomination sociale	Mettre en conformité le nom de votre SCPI avec la nouvelle dénomination du Groupe La Française.	Nouvelle dénomination sociale « La Française Pierre » au lieu de « LFP PIERRE » Nouvelle rédaction de l'article III : <b>« La société a pour dénomination : La Française Pierre. »</b>

Objet	Objectif recherché	Modification proposée
Article XIII Distribution applicable aux parts démembrées	Clarifier dans les statuts les modalités de distribution en cas de démembrement de propriété des parts et préciser que les dividendes, qu'elle qu'en soit la nature, sont versés à l'usufruitier (à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire).	Insertion d'un dernier paragraphe à l'article XIII : <b>« La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »</b>
Article XIV Transmission des parts-nantissement	Constatant l'incompatibilité des évolutions récentes de la réglementation américaine applicable aux porteurs de parts de SCPI, et par conséquent l'impossibilité de proposer les parts aux US Person, il est préférable de préciser que les parts ne pourront être vendues aux États-Unis d'Amérique ou à des ressortissants des États-Unis d'Amérique.	Nouveau titre de l'article XIV intitulé « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » au lieu de « Transmission des parts – Nantissement » Insertion d'un paragraphe 4 : <b>« 4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l' "Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique. Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC". La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »</b>
Article XVI Garanties	Rappeler la définition de l'article L214-102 du Code monétaire et financier et supprimer les références au texte.	Nouvelle rédaction de l'avant dernier paragraphe de l'article XVI : <b>« En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L214-102 du Code monétaire et financier nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts. »</b>
Article XX Désignation des membres du Conseil de surveillance	Préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance en cas de démission ou de décès d'un membre pendant l'exercice de ses fonctions.	Nouvelle rédaction du paragraphe 1 de l'article XX : <b>« 1 Nomination Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de sept membres au moins pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze, et de douze membres au maximum. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'a pas encore expiré Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur. Quand Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe par suite de décès ou de démission au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures. »</b>
Article XXVII Répartition des résultats	Rappeler que la commission de souscription peut être prélevée sur la prime d'émission, comme indiqué dans la note d'information.	Nouvelle rédaction du dernier alinéa à l'article XXVII : <b>« [...] Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »</b>

Nous vous recommandons d'approuver les résolutions et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.  
**La société de gestion.**



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



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 2015 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 3,8 millions d'euros, représentant les souscriptions de 48 parts. En fin d'exercice, 298 parts demeuraient en attente de retrait.

Le capital effectif de la SCPI n'a pas évolué depuis le 31 décembre 2014 et s'établit à 637 700 000,00 euros au 31 décembre 2015.

## SITUATION DU PATRIMOINE

Aucun investissement n'a été réalisé par notre SCPI au cours de l'exercice.

Notre SCPI a procédé au cours de l'exercice à deux arbitrages portant sur des actifs situés Europarc à Aix-en-Provence et rue du Renard à Paris, pour un montant total de 21 258 400 euros hors droits.

S'agissant de la situation locative, le marché locatif a été difficile sur l'exercice. Dans un contexte d'activité soutenue caractérisée par le nombre de renégociations de baux et de relocations de surfaces vacantes, le taux d'occupation physique a augmenté tandis que le taux d'occupation financier s'est dégradé, et s'établissent respectivement à 83,9 % et 80,0 % pour l'exercice 2015 contre 83,8 % et 83,8 % en 2014.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine résultant des expertises, à périmètre constant, ressort à 772 703 307,51 euros, enregistrant, une hausse de 1,48 %.

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 31 066 045,74 euros, soit un résultat par part de 3 410,10 euros contre 3 764,24 euros pour l'exercice précédent. Le dividende distribué s'est élevé à 3 336,00 euros, offrant une rentabilité de 4,25 % par rapport au prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier, soit 78 575,00 euros.

Les comptes prévisionnels de l'exercice 2016, qui nous ont été présentés et commentés, permettent d'envisager un résultat par part estimé à 3 003,94 euros. Il est néanmoins prévu de fixer la distribution à 3 336,00 euros, pouvant inclure une quote-part de distribution de plus-value immobilière.

## CONVENTIONS VISÉES À 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.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées, relatives notamment à l'élargissement de la politique d'investissement de la SCPI et à quelques précisions portant sur la rédaction de certains articles des statuts (nouvelle dénomination, modalités liées au paiement de la commission de souscription, modalités de cooptation des membres du conseil de surveillance...).

### Élargissement de la politique d'investissement

La société de gestion vous propose de diversifier le patrimoine grâce à l'allocation d'une poche d'actifs alternatifs à ceux de bureaux et de commerces représentant jusqu'à 15 % du patrimoine et d'autoriser une extension de la politique d'investissement à ces nouveaux actifs. Votre conseil de surveillance est favorable à cette proposition qui lui semble correspondre à la nécessité de diversification immobilière et de recherche de rendements performants dans un contexte généralisé de baisse des taux à l'investissement et pour répondre à l'évolution de la demande des entreprises locataires.

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 3 mars 2016 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Avant de clore notre rapport, il nous reste à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

**Pour le conseil de surveillance,  
Maurice TOME, Président.**



# 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 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 637 700 000,00 euros et un bénéfice net de 31 066 045,74 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 31 066 045,74 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 524 394,32 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 31 590 440,06 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 27 275 340,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report report à nouveau une somme de 4 315 100,06 euros.

## TROISIÈME 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 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :  
672 646 333,74 euros, soit 73 836,04 euros par part ;
- valeur de réalisation :  
697 829 398,13 euros, soit 76 600,37 euros par part ;
- valeur de reconstitution :  
761 600 661,26 euros, soit 83 600,51 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

## SIXIÈME 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.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, à hauteur de 3 115 620,00 euros.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

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 élevé en 2015 à 17 712,00 euros, soit 120,49 euros par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du cabinet CB Richard Ellis Valuation et du cabinet Auguste Thouard Expertise, en qualité d'experts immobiliers chargés d'établir trimestriellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, prenant acte que le conseil de surveillance peut être composé de 7 à 12 membres, nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de 2017 : (Seront nommés parmi la liste ci-dessous au plus les cinq candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

CANDIDATS	ÉLU / NON ÉLU	NOMBRE DE VOIX
<b>Personnes physiques</b>		
Alexandre BOIS		
Alain INGREMEAU		
<b>Personne morale</b>		
Assurances du Crédit Mutuel Nord IARD		
Les Ailes Brisées		
SCI Antoine		
SCI Pérennité Pierre		
SURAVENIR (C <sup>ie</sup> d'assurances)		

## DIXIÈME RÉOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

L'assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas eu de prélèvement sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

## ONZIÈME 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.



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### **Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle**

#### **– Modification corrélative de la note d'information**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir la politique d'investissement, à d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc., dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial) dans la limite de 15 %.

En conséquence, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information sera dorénavant rédigée comme suit :

#### **« 2. Politique d'investissement immobilier de la SCPI**

*Conformément à ses objectifs d'origine la SCPI LFP PIERRE s'est constitué et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :*

- principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités et d'entrepôts, et
- dans la limite de 15 % des actifs immobiliers de la SCPI, d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Cet élargissement de la politique d'investissement a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 23 juin 2016 ;
- d'actifs situés en France et accessoirement dans des États de la zone euro. Il est rappelé que cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux États de la zone euro a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 17 juin 2014.

*Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte.*

#### **Politique de recours au financement bancaire**

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

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

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

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

### **Dénomination de la société – Modification corrélative de l'article III des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de dénommer la société LA FRANCAISE PIERRE et de modifier corrélativement l'article III des statuts comme suit :

#### **Article III : Dénomination**

##### **Ancienne rédaction :**

*« La Société a pour dénomination LFP Pierre. »*

##### **Nouvelle rédaction :**

*« La Société a pour dénomination La Française Pierre. »*

## TROISIÈME RÉSOLUTION

### **Précision relative aux distributions pour les parts démembrées – Modification corrélative de l'article XIII des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts les modalités de distributions applicables aux parts dont la propriété est démembrée et d'ajouter à la fin de l'article XIII des statuts le paragraphe rédigé comme suit :

*« La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

### **Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique**

#### **– Modification corrélative de l'article XIV des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts l'absence d'enregistrement des parts de la SCPI dans un État des États-Unis d'Amérique et, corrélativement de modifier le titre de l'article XIV des statuts anciennement intitulé « Transmission des parts – Nantissement », ainsi que d'ajouter un paragraphe 4. audit article XIV des statuts comme suit :

*« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique*

*[...]*

#### **4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique**

*Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'"Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.*

*Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC"). La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

### **Précision relative à la possibilité d'octroyer des garanties – Modification corrélative de l'article XVI des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité d'octroyer des garanties et de modifier corrélativement l'article XVI des statuts comme suit :

**Ancienne rédaction :**

« En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier. »

**Nouvelle rédaction :**

« En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## SIXIÈME RÉOLUTION

***Précision sur les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance***

***- Modification corrélatrice de l'article XX des statuts***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le paragraphe 1 de l'article XX des statuts comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**« 1. Nomination**

*Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.*

*Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.*

*Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.*

*Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.*

*Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.*

*Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs. »*

**Nouvelle rédaction :**

**« 1. Nomination**

*Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.*

*Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins, et de douze membres au maximum.*

*Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.*

*En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.*

*Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.*

*Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

***Précision de la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission***

***- Modification corrélatrice de l'article XXVII des statuts***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission et de modifier corrélativement le dernier alinéa de l'article XXVII des statuts comme suit :

**Ancienne rédaction :**

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

**Nouvelle rédaction :**

« [ ... ] Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## HUITIÈME RÉOLUTION

***Pouvoirs en vue des formalités***

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

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>750 114 280,44</b>	<b>772 703 307,51</b>	<b>762 597 165,13</b>	<b>776 012 100,00</b>
Terrains et constructions	739 706 258,12	770 155 307,51	702 983 133,25	723 232 100,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	2 291 500,00	2 548 000,00	52 851 402,67	52 780 000,00
Autres immobilisations locatives	8 116 522,32		6 762 629,21	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(2 730 037,32)</b>	<b>(136 000,00)</b>	<b>(4 266 758,81)</b>	<b>(332 000,00)</b>
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(2 594 037,32)		(3 934 758,81)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(136 000,00)	(136 000,00)	(332 000,00)	(332 000,00)
<b>TOTAL I</b>	<b>747 384 243,12</b>	<b>772 567 307,51</b>	<b>758 330 406,32</b>	<b>775 680 100,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES</b>				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
<b>TOTAL II</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>58 649,60</b>	<b>58 649,60</b>	<b>65 271,83</b>	<b>65 271,83</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	58 649,60	58 649,60	65 271,83	65 271,83
<b>Créances</b>	<b>4 235 981,61</b>	<b>4 235 981,61</b>	<b>7 660 717,19</b>	<b>7 660 717,19</b>
Locataires et comptes rattachés	2 699 637,96	2 699 637,96	3 228 523,49	3 228 523,49
Provisions pour dépréciation des créances	(1 353 791,54)	(1 353 791,54)	(1 447 650,29)	(1 447 650,29)
Créances fiscales et sociales	911 130,47	911 130,47	2 269 895,96	2 269 895,96
Fournisseurs et comptes rattachés	954 154,64	954 154,64	1 048 837,93	1 048 837,93
Autres créances	1 024 850,08	1 024 850,08	2 561 110,10	2 561 110,10
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>21 726 208,45</b>	<b>21 726 208,45</b>	<b>11 660 463,74</b>	<b>11 660 463,74</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	21 726 208,45	21 726 208,45	11 660 463,74	11 660 463,74
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(100 856 268,17)</b>	<b>(100 856 268,17)</b>	<b>(108 984 950,74)</b>	<b>(108 984 950,74)</b>
Dettes financières	(80 067 243,39)	(80 067 243,39)	(80 781 014,33)	(80 781 014,33)
Dettes d'exploitation	(5 131 864,23)	(5 131 864,23)	(4 391 169,26)	(4 391 169,26)
Dettes diverses	(15 657 160,55)	(15 657 160,55)	(23 812 767,15)	(23 812 767,15)
<b>TOTAL III</b>	<b>(74 835 428,51)</b>	<b>(74 835 428,51)</b>	<b>(89 598 497,98)</b>	<b>(89 598 497,98)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	97 519,13	97 519,13	110 841,57	110 841,57
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL IV</b>	<b>97 519,13</b>	<b>97 519,13</b>	<b>110 841,57</b>	<b>110 841,57</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>672 646 333,74</b>		<b>668 842 749,91</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>697 829 398,13</b>		<b>686 192 443,59</b>

\* 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 2015 (EUROS)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
<b>Capital</b>	<b>637 700 000,00</b>			<b>637 700 000,00</b>
Capital souscrit	637 700 000,00			637 700 000,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>30 617 641,49</b>		<b>(1 255,75)</b>	<b>30 616 385,74</b>
Prime d'émission	68 303 512,16			68 303 512,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(38 249 965,68)		(1 255,75)	(38 251 221,43)
Écarts sur remboursements de parts	564 095,01			564 095,01
<b>Prime de fusion</b>				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>	<b>714,10</b>		<b>14 133,84</b>	<b>14 847,94</b>
<b>Réserves</b>				
Fonds de réinvestissement				
<b>Report à nouveau</b>	<b>897 801,92</b>	<b>(373 407,60)</b>		<b>524 394,32</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(373 407,60)</b>	<b>373 407,60</b>	<b>3 790 705,74</b>	<b>3 790 705,74</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	34 198 142,40	(34 198 142,40)	31 066 045,74	31 066 045,74
Acomptes sur distribution	(34 569 888,78)	34 569 888,78	(27 274 245,09)	(27 274 245,09)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte	(1 661,22)	1 661,22	(1 094,91)	(1 094,91)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>668 842 749,91</b>		<b>3 803 583,83</b>	<b>672 646 333,74</b>

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

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIÈRES	18 770 888,42	17 858 836,93
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	<b>11 022 994,50</b>	<b>12 315 640,55</b>
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>301 911,14</b>	<b>345 040,98</b>
<b>Grosses réparations et travaux exceptionnels</b>	<b>3 081 736,51</b>	<b>1 139 892,87</b>
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>4 364 246,27</b>	<b>4 058 262,53</b>
Charges locatives non récupérables	820 214,92	1 027 424,35
Charges locatives sur locaux vacants	1 751 775,76	1 720 434,43
Autres charges immobilières non récupérables	1 792 255,59	1 310 403,75
CHARGES D'EXPLOITATION	6 685 867,59	5 882 700,62
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>3 164 638,65</b>	<b>3 262 959,50</b>
Rémunération de la société de gestion	2 812 039,94	2 921 582,79
Honoraires	240 005,68	185 904,37
Autres services extérieurs	14 180,84	40 210,83
Impôts, taxes et versements assimilés	7 798,46	5 723,65
Autres charges	90 613,73	109 537,86
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>1 583 525,53</b>	<b>878 139,95</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>1 937 703,41</b>	<b>1 741 601,17</b>
Provisions pour créances douteuses	155 688,39	301 688,54
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	1 741 015,02	1 439 912,63
Provisions pour risques et charges	41 000,00	
CHARGES FINANCIÈRES	1 140 530,00	1 043 753,46
CHARGES EXCEPTIONNELLES	245,29	4 321,81
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>26 597 531,30</b>	<b>24 789 612,82</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>31 066 045,74</b>	<b>34 198 142,40</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>57 663 577,04</b>	<b>58 987 755,22</b>

PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	52 714 642,91	56 036 331,40
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>52 379 573,86</b>	<b>55 172 618,58</b>
Loyers	41 356 579,36	42 856 978,03
Charges facturées	11 022 994,50	12 315 640,55
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>335 069,05</b>	<b>863 712,82</b>
<b>Revenus des titres immobilisés</b>		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	4 252 206,80	1 600 469,80
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>		<b>5 440,00</b>
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	<b>3 568 283,65</b>	<b>1 355 359,92</b>
Provisions pour créances douteuses	249 547,14	215 467,05
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	3 081 736,51	1 139 892,87
Provisions pour risques et charges	237 000,00	
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>683 923,15</b>	<b>239 669,88</b>
PRODUITS FINANCIERS	655 950,64	1 282 620,73
<b>Produits financiers</b>	<b>655 950,64</b>	<b>1 282 620,73</b>
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	40 776,69	68 333,29
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>40 776,69</b>	<b>68 333,29</b>
<b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>57 663 577,04</b>	<b>58 987 755,22</b>



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'ÉVALUATION

### 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 2015, pour un montant total de 1 093 380,00 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 17 712,00 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 1 075 668,00 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 Thouard en 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.

\* Vente en l'État Futur d'Achèvement.

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 oeuvre 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 2015, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 772 703 307,51 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 1<sup>er</sup> janvier 2013, la dotation à la provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en oeuvre 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 2015, la provision pour grosses réparations s'établit à 2 594 037,32 euros.

### **Amortissements et prélèvement sur prime d'émission et prime de fusion**

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<sup>er</sup> janvier 2010, les frais d'acquisition sont prélevés en intégralité sur la prime d'émission.

### **Provisions pour dépréciation des créances**

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

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

### ● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	711 222 780,44	737 386 998,17	673 145 762,46	692 664 100,00
Entrepôts	9 400 000,00	7 286 774,69	9 400 000,00	6 568 000,00
Résidences médicales	27 200 000,00	25 481 534,65	27 200 000,00	24 000 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>747 822 780,44</b>	<b>770 155 307,51</b>	<b>709 745 762,46</b>	<b>723 232 100,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	2 291 500,00	2 548 000,00	52 851 402,67	52 780 000,00
Entrepôts				
Résidences médicales				
<b>TOTAL</b>	<b>2 291 500,00</b>	<b>2 548 000,00</b>	<b>52 851 402,67</b>	<b>52 780 000,00</b>
<b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>750 114 280,44</b>	<b>772 703 307,51</b>	<b>762 597 165,13</b>	<b>776 012 100,00</b>

### ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

<b>Terrains et constructions</b>		
<b>Solde des terrains et constructions au 31/12/2014</b>		<b>702 983 133,25</b>
<b>Acquisitions</b>		<b>50 695 442,67</b>
RUEIL-MALMAISON - R Com	50 695 442,67	
<b>Cessions</b>		<b>(14 279 072,09)</b>
PARIS - 8/10 rue du Renard	(12 711 900,00)	
AIX-EN-PROVENCE - 1330 rue Guillibert Gautier de la Lauzière	(1 567 172,09)	
<b>Travaux de restructuration</b>		<b>71 097,85</b>
SEVRES - 7 avenue de La Cristallerie	56 458,10	
PARIS - 73/75 rue La Condamine	13 829,75	
BOULOGNE-BILLAN COURT - Iléo - Quai Le Gallo	810,00	
<b>Acquisitions de climatisation</b>		<b>235 656,44</b>
<b>Renouvellements de climatisations existantes</b>		<b>2 254 514,07</b>
<b>Sorties de climatisations (renouvellements)</b>		<b>(2 254 514,07)</b>
<b>Autres variations</b>		
<b>Solde des terrains et constructions au 31/12/2015</b>		<b>739 706 258,12</b>
<b>Agencements, aménagements, installations</b>		
<b>Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014</b>		<b>12 242 658,52</b>
Nouveaux agencements		4 699 746,10
Agencements, aménagements et installations en cours		1 107 144,88
Cessions d'agencements de l'exercice		(128 623,23)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		(2 827 741,85)
<b>Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2015</b>		<b>15 093 184,42</b>
<b>Amortissements des agencements, aménagements, installations</b>		
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014</b>		<b>(5 480 029,31)</b>
Dotations de l'exercice		(1 496 632,79)
Reprises de l'exercice		
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015</b>		<b>(6 976 662,10)</b>
<b>Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2015</b>		<b>8 116 522,32</b>

## Immobilisations en cours

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014	52 851 402,67
<b>Acquisitions</b>	<b>135 540,00</b>
RUEIL-MALMAISON - R Com - Complément de prix	135 540,00
<b>VEFA livrées au cours de l'exercice</b>	<b>(50 695 442,67)</b>
RUEIL-MALMAISON - R Com	(50 695 442,67)
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015</b>	<b>2 291 500,00</b>

## Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2014	65 271,83
Fonds de roulement versés aux syndicats	(6 622,23)
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2015</b>	<b>58 649,60</b>

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2014	Compte à compte 2015*	Dotations 2015	Montant au 31/12/2015
Agencements, aménagements et installations	5 ans	5 480 029,31	(86 892,74)	1 583 525,53	6 976 662,10

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

## RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

Néant

## RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2014	Dotations 2015	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2015
Pour grosses réparations	3 934 758,81	1 741 015,02	3 081 736,51	2 594 037,32
Pour risques et charges	332 000,00	41 000,00	237 000,00	136 000,00
Pour créances douteuses	1 447 650,29	155 688,39	249 547,14	1 353 791,54
<b>TOTAL</b>	<b>5 714 409,10</b>	<b>1 937 703,41</b>	<b>3 568 283,65</b>	<b>4 083 828,86</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2014	34 198 142,40
Report à nouveau 2014	897 801,92
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>35 095 944,32</b>
Distribution 2014	34 571 550,00
Reconstitution du report à nouveau*	
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>524 394,32</b>

\* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice.

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	203 461,50
Locataires et comptes rattachés	14 737,09
Autres dettes d'exploitation	2 107 524,05
Intérêts courus à payer	127 644,00
<b>TOTAL</b>	<b>2 453 366,64</b>

### Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	81 705,35
Autres créances d'exploitation	813 826,13
Intérêts courus à recevoir	348 698,03
<b>TOTAL</b>	<b>1 244 229,51</b>

## ● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	834 383,11
Locataires : factures à établir	81 705,35
Locataires : créances douteuses	1 783 549,50
<b>TOTAL</b>	<b>2 699 637,96</b>

## ● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	5 550,00
<b>TOTAL</b>	<b>5 550,00</b>

## ● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	234,38
Rompus	10,91
<b>TOTAL</b>	<b>245,29</b>

## ● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	796,21
Dégrèvements d'impôts	38 691,72
Soldes locataires passés en produits	1 263,56
Rompus	25,20
<b>TOTAL</b>	<b>40 776,69</b>

## ● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

<b>Cautions</b>	
Cautions bancaires reçues des locataires	5 590 853,16
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	8 345 919,70

## ● 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.

## ● Immeubles détenus en direct par la SCPI

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
<b>Bureaux</b>							
Europarc Pichaury - Bât. A3 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	14/02/02	100	1 602,78	2 149 362,83	13 015,39	2 162 378,22	2 174 545,46
Le Gambetta 9/11 cours Gambetta 13100 AIX-EN-PROVENCE	05/07/00	100	2 020,90	3 047 455,85	146 748,12	3 194 203,97	3 230 699,19
Europarc Pichaury - Bât. C1 1330 rue Gautier 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. C1 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	31/10/01	100	1 618,36	2 186 911,78	287 742,02	2 474 653,80	2 512 545,11
Europarc Pichaury - Bât. A4 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	30/10/01	100					1 636 472,32
Europarc Pichaury - Bât. A1 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	30/10/01	100	930,47	1 211 236,10	19 849,08	1 231 085,18	1 240 309,73
Avenue du Docteur Maurice Grynfogel 31000 TOULOUSE	31/08/05	100	6 346,05	9 445 823,04	489 209,54	9 935 032,58	10 075 634,97
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
Bât. B 5 Esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	31/07/01	100	4 849,98	6 132 566,62	252 778,60	6 385 345,22	6 385 345,22
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	767 500,92	22 033 100,89	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	194 313,25	5 964 260,17	5 954 520,47
Les Centuries II 93 place Duhem 34000 MONTPELLIER	21/06/00	100	2 051,38	2 624 257,38	570 228,67	3 194 486,05	3 135 697,44
Europarc Chantrerie 13 2/4 rue Edouard Nignon 44000 NANTES	10/07/07	100	1 990,00	3 695 780,00		3 695 780,00	3 695 780,00
Impressionniste Cézanne - Bât. 6C 22 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE- SUR-ERDRE	29/02/08	33	775,83	1 456 486,90	6 523,60	1 463 010,50	1 467 371,51
Impressionniste Renoir - Bât. 7B 22 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE- SUR-ERDRE	29/07/08	33	776,16	1 456 486,90	1 137,39	1 457 624,29	1 458 505,71
Impressionnistes Renoir - Bât. 8A 26 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE- SUR-ERDRE	29/02/08	33	776,16	1 456 486,90	50 310,67	1 506 797,57	1 557 046,67

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (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	1 923 610,18	8 596 123,18	8 301 302,15
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
SXB1 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	26/01/00	50	4 331,93	7 559 601,77	85 228,83	7 644 830,60	7 584 609,91
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/11	25	2 858,28	10 267 275,00	27 844,74	10 295 119,74	10 303 696,39
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/12	25	2 551,76	10 744 130,50		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	746 899,66	11 221 899,66	10 606 121,84
Atrium Part Dieu 107/109 bd Vivier Merle 69003 LYON	13/11/07	25	4 203,03	16 694 125,00	176 626,69	16 870 751,69	16 720 925,85
Héron Building 26/28 rue René Cassin 69009 LYON	05/05/00	100	6 386,00	8 156 022,42	168 082,46	8 324 104,88	8 326 148,43
Europarc des Perches Bât. B3/B4 10/12 rue Irène Joliot Curie 69800 SAINT-PIERRE	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					12 711 900,00
106/108 rue La Boétie 75008 PARIS	22/12/11	100	5 145,00	41 475 000,00	673 052,32	42 148 052,32	41 475 000,00
89/91 Fg Saint-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
89/91 Fg Saint Honoré 75008 PARIS	06/06/03	100	1 654,50	7 768 231,00	135 242,17	7 903 473,17	7 937 967,32
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	394 144,01	7 283 964,01	7 396 708,96
La Condamine 73/75 rue de la Condamine 75017 PARIS	25/11/05	25	1 188,63	5 050 000,00	2 601 050,55	7 651 050,55	7 637 220,80
Maillot 2000 - 9 <sup>ème</sup> étage 251 boulevard Péreire 75017 PARIS	05/06/03	100	1 165,00	5 700 000,00	46 669,45	5 746 669,45	5 749 147,00
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	264 495,14	4 299 515,73	4 319 401,89
Espace Ouest 4/6 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
Les Miroirs 38 boulevard Paul Cézanne 78280 GUYANCOURT	22/09/04	100	5 046,00	6 835 614,00	3 231 553,81	10 067 167,81	10 125 067,99

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Thalassa - Parc Ariane 3 3 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	30/06/00	100	855,00	1 930 048,00		1 930 048,00	1 930 048,00
Naïade - Parc Ariane 3 1 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	30/06/00	100	804,08	1 928 993,98		1 928 993,98	1 928 993,98
Calypso - Parc Ariane 3 3/5 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	29/09/00	100	4 006,60	9 556 034,22	60 823,30	9 616 857,52	9 736 365,40
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 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/08	20	1 524,28	5 725 915,80	1 998,89	5 727 914,69	5 730 314,69
Le Carillon 5/6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/07	25	4 429,00	33 000 000,00	720 385,03	33 720 385,03	33 687 681,34
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	10	1 551,60	6 591 867,70	4 169 774,57	10 761 142,27	10 773 666,86
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin (M1/V2) 92000 NANTERRE	27/02/06	20	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
66 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	03/10/05	100	2 335,50	11 175 000,00	513 256,42	11 688 256,42	11 838 608,42
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	224,38	17 251 167,38	17 251 467,38
Iléo 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/03	36	6 420,22	23 942 695,91	16 893 454,53	40 836 150,44	40 901 128,78
41/43 rue Paul Bert 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/05/05	100	1 036,61	3 775 424,00	811 020,87	4 586 444,87	4 566 647,07
100 rue Martre 92110 CLICHY	30/06/03	100	2 132,09	6 582 458,00	417 077,46	6 999 535,46	7 082 618,01
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	383 165,67	11 599 838,42	11 645 878,42
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	228 580,26	32 363 261,38	32 306 803,28
Le Centralis 63 avenue du G <sup>al</sup> Leclerc 92340 BOURG-LA-REINE	19/07/06	100	5 338,00	17 308 410,73	37 974,84	17 346 385,57	17 365 372,99
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 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	24/10/05	30	2 546,05	11 418 300,00	226 397,13	11 644 697,13	11 646 698,89
R.Com 7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	24/07/13	100	9 321,00	50 695 442,67	10 460,14	50 705 902,81	50 559 902,67
Le Concorde 4 rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL-MALMAISON	24/10/05	100	3 215,71	10 247 000,00	771 676,40	11 018 676,40	11 019 716,40
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2) av. 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 383/385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	17/09/02	100	1 264,50	2 965 302,65	45 225,42	3 010 528,07	3 012 346,88
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>206 009,93</b>	<b>664 585 291,39</b>	<b>46 637 989,05</b>	<b>711 222 780,44</b>	<b>723 705 665,13</b>

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
<b>Entrepôts</b>							
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
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>			<b>6 477,20</b>	<b>9 400 000,00</b>		<b>9 400 000,00</b>	<b>9 400 000,00</b>
<b>Résidence médicale</b>							
26 rue Médéric 75017 PARIS	07/06/06	100	4 577,60	27 200 000,00		27 200 000,00	27 200 000,00
<b>TOTAL RÉSIDENCE MÉDICALE</b>			<b>4 577,60</b>	<b>27 200 000,00</b>		<b>27 200 000,00</b>	<b>27 200 000,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>							
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	10	360,90	2 291 500,00		2 291 500,00	2 291 500,00
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>			<b>360,90</b>	<b>2 291 500,00</b>		<b>2 291 500,00</b>	<b>2 291 500,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>217 425,63</b>	<b>703 476 791,39</b>	<b>46 637 989,05</b>	<b>750 114 280,44</b>	<b>762 597 165,13</b>

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.

**Exercice clos le 31 décembre 2015**

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 2015, 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 et la société Auguste Thouard expertise, experts indépendants nommés 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 de nos appréciations**

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

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

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

**● Vérifications et informations spécifiques**

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

Nous 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 13 mai 2016.

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

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

### ● Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

### ● Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

#### ● Convention conclue avec la société de gestion

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

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

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros HT par actif concerné ;

- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 euros HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 1 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

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

#### ● Convention conclue avec la société de gestion

Par convention du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> 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.

La convention du 30 décembre 2009 modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012 fixe les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redditions de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redditions 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 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 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1<sup>er</sup> 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 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et

- de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- 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 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 ;
- de gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 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 ;
- de gestion de la garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- de visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- de diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2015 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Nexity PM (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redevances de charges.	Prix maximum fixé à 1 € HT/m <sup>2</sup> pour les redevances 2009 et 0,88 € HT/m <sup>2</sup> 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.		228 138,47
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 € HT par dossier amiable en cours ramené à 1100 € 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 .		13 307,53
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.	7 500,00	
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux.	Réglementation sur amiante: 200 € HT par immeuble.		36 533,00

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Nexity PM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes.	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulés au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	15 978,10	3 875,95
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations.	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,50% HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;</li> <li>• 7,50% HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;</li> <li>• forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;</li> <li>• 10 à 15% HT du montant de la relocation.</li> </ul>	179 006,29	

● **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**

Il 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 2015 s'élève à 2 812 039,94 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 (300 000,00) euros.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 56 574,00 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 2015 s'élève à 314 480 euros HT.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

**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 2015 s'élève à 179 905,25 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016.

**Jean-Pierre VERCAMER**

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés.



# LA FRANÇAISE

**La Française Real Estate Managers**

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

Une société du Groupe La Française - [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com)