

SCPI  
PIERRE PRIVILÈGE

RAPPORT  
ANNUEL  
2019



LA FRANÇAISE

# PIERRE PRIVILÈGE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE  
ET EXTRAORDINAIRE DU 24 JUIN 2020



1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2019	6
4	Gouvernance et contrôle interne	16
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	18
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	22
7	Rapport du conseil de surveillance	24
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	26
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	28
10	Comptes annuels	30
11	Annexe	33
12	Tableau de composition du patrimoine	39
13	Rapports du commissaire aux comptes	44

## Préambule :

Cette note de conjoncture a été rédigée avant la crise sanitaire liée au Covid-19. Elle ne concerne donc que l'année 2019. Nous avons réalisé et publié un document annexé à ce rapport annuel qui met en avant notre analyse des différents marchés et les actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

### CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL DE L'ANNEE 2019

#### La robustesse de la demande intérieure soutient la croissance française, malgré un contexte mondial marqué par les incertitudes.

L'économie française s'est montrée relativement résiliente en 2019 avec une croissance révisée à 1,3 % après 1,7 % en 2018. La consommation des ménages a accéléré en 2019, malgré un ralentissement en fin d'année dû aux mouvements sociaux de décembre. Soutenue par les baisses d'impôts et la hausse de l'emploi, la consommation des ménages a progressé de 1,2 % en 2019 après 0,9 % en 2018. L'investissement des entreprises a ralenti au 4<sup>e</sup> trimestre mais a été très dynamique en 2019. Il profite des conditions de financement favorables et des réformes récentes qui ont entraîné une baisse structurelle des coûts du travail et une amélioration des profits. En 2019, l'emploi salarié aura enregistré une assez forte progression avec plus de 260 000 créations de poste, non loin du point haut de 330 000 atteint en 2017.

En 2019, l'inflation a ralenti à 1,1 % en moyenne en France, sous l'effet du recul des prix de l'énergie et des services.

L'année 2019 aura été marquée par l'entrée du rendement d'obligations à 10 ans de certains États phares en territoire négatif : l'Allemagne et la France, mais aussi les Pays-Bas. Ces niveaux de taux s'expliquent par une orientation plus accommodante de la BCE qui a repris son Quantitative Easing (QE)<sup>1</sup> en novembre 2019 après l'avoir interrompu fin 2018. Les facteurs impactant à la baisse les taux financiers sont davantage présents aujourd'hui qu'il y a un an, à savoir une croissance et une inflation plus basse, des risques plus nombreux sur l'économie et aussi des liquidités plus abondantes.

<sup>1</sup> Quantitative Easing (QE) : désigne un instrument particulier de politique monétaire dont disposent les Banques centrales pour influencer le coût du crédit et agir ainsi sur l'inflation et la croissance et par lequel elles achètent massivement des actifs aux banques. Les banques commerciales sont ainsi incitées à prêter aux entreprises et aux particuliers.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

#### L'abondance de liquidités, les bons fondamentaux du marché locatif et les taux obligataires toujours faibles ont porté les volumes d'investissement à un niveau record.

L'investissement en immobilier continue d'être très dynamique, en France en particulier. Pour la première fois en 2019, Paris a détrôné la capitale britannique au classement des villes mondiales les plus attractives pour les capitaux immobiliers internationaux, comme en témoignent l'arrivée

remarquée des Sud-coréens mais aussi la présence ininterrompue des Nord-Américains. Du côté des investisseurs domestiques, les SCPI et des OPCI ont concentré 24 % de l'ensemble des volumes investis en France en 2019, après 19 % en 2018, grâce à des niveaux de collecte record.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau historique avec plus de 38 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2019. Si toutes les typologies d'actifs sont concernées par cette dynamique, les bureaux affichent une performance significative avec près de 25 milliards d'euros investis. Le segment industriel affiche de son côté, la plus forte progression cette année (+44 % sur un an), avec près de 5 milliards d'euros investis. Les actifs commerce ne franchissent pas de record mais bouclent une année en progression de 14 % sur un an. Dans un environnement de rendement globalement bas, la recherche de réserves supplémentaires de performance future incite les investisseurs à diversifier leurs stratégies immobilières. Les actifs alternatifs offrent un relais de croissance de plus en plus regardé. Par ailleurs, certains de ces actifs, comme le résidentiel géré, offrent une plus grande résilience au risque de récession et sont moins corrélés à l'évolution du PIB.

L'investissement en Île-de-France a atteint au quatrième trimestre un volume de 10,3 milliards, portant le total sur l'année à 26,9 milliards d'euros, le plus haut historique jamais observé. La dynamique du Grand Paris transparait de plus en plus dans l'allocation géographique des investissements. Au Nord, les villes de Saint-Denis et Saint-Ouen sont très prisées tant du fait des Jeux olympiques, que du prolongement de la ligne 14 au Nord dont la livraison est prévue pour le 2<sup>e</sup> semestre 2020. Au Sud, des communes, qui seront desservies par la ligne 15 Sud du Grand Paris Express en 2025, comme Montrouge, Villejuif ou Bagneux intéressent de plus en plus.

Les régions, elles aussi, gagnent en liquidité, à l'image de la région lyonnaise et de ses 2,1 milliards d'euros investis en 2019.

Les taux de rendement prime ont connu de nouvelles compressions et atteignent 3,0 % en bureaux et 4,0 % en logistique, soit des baisses respectives de 10 et 30 points de base sur un an. Avec des OAT positionnées à 0,12 % fin décembre 2019, ces classes d'actifs continuent à offrir des primes de risque confortables, de 268 pbs et 388 pbs respectivement.



## MARCHÉ DES BUREAUX - ÎLE-DE-FRANCE

**Sous la pression d'une offre insuffisante dans les localisations centrales, les loyers prime poursuivent leur progression, malgré un ralentissement de la demande sur fond d'incertitudes économiques et géopolitiques.**

Avec 640 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés au 4<sup>e</sup> trimestre, la demande placée atteint 2,3 millions de m<sup>2</sup> en 2019, soit une baisse de 10 % en un an après une année exceptionnelle. Le volume de la demande reste supérieur à la moyenne décennale. Le quatrième trimestre a été marqué par le retour des prises à bail de grandes surfaces de la part d'entreprises autres que les opérateurs de coworking.

Plusieurs mouvements de grande envergure ont permis au Croissant Ouest et à la Première Couronne de terminer l'année bien orientée. A Paris, l'appétit des entreprises ne faiblit pas alors même que l'offre immédiate stagne autour de 2 % de vacance. C'est la Deuxième Couronne qui explique l'essentiel du ralentissement du marché en affichant une baisse très sensible de son activité.

Le recul continu de l'offre au cours de l'année explique dans certaines localisations le ralentissement des transactions. Fin 2019, l'offre immédiate atteint un niveau historiquement bas avec 2,7 millions de m<sup>2</sup> disponibles, soit une baisse de 8 % en un an. Cela correspond à un taux de vacance régional de 4,7 %, un taux inférieur au seuil de fluidité du marché. À l'échelle de la région, l'offre neuve ou restructurée représente seulement 20 % des surfaces vacantes totales, soit à peine 500 000 m<sup>2</sup>. Après un fort rebond l'année dernière, l'offre en construction s'est stabilisée. Les futures livraisons se concentrent en première périphérie et La Défense, alors que Paris intramuros devrait rester très largement sous-offreur.

Dans les localisations centrales, la combinaison d'un taux de vacance bas, d'un bon niveau de précommercialisation et du renouvellement de la demande exprimée ont permis de maintenir une progression des valeurs locatives. De nouveaux records ont été battus à Paris QCA<sup>1</sup>, qui termine l'année avec plusieurs prises à bail supérieures à 870€/m<sup>2</sup>/an et des projections à 900€/m<sup>2</sup>/an au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Ce mouvement haussier touche l'ensemble des marchés de Paris et de la Première périphérie à l'exception notable de La Défense.

<sup>1</sup> Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

## MARCHÉ DES BUREAUX - RÉGIONS

**Un marché structurellement porteur qui atteint une dimension propre à attirer de nombreux investisseurs étrangers et à faciliter les futurs développements tertiaires.**

L'urbanisation galopante et le phénomène de métropolisation qui l'accompagne, se heurtent en France à la question des limites. La qualité de vie en Île-de-France est de plus en plus perçue par ses habitants comme faible, en raison de problématique de congestion et surtout de coûts, aussi bien sanitaires que financiers. Les logiques de rééquilibrage du territoire français s'amplifient. Les classes jeunes et créatives plébiscitent le modèle de la ville intense mais désirable, synonyme de qualité de vie, modèle promu par nos grandes métropoles. Ces dernières sont en retour de plus en plus recherchées par les entreprises, afin d'y développer les emplois tertiaires à valeur

ajoutée de demain. Les fondamentaux des marchés régions restent donc solides comme en témoignent les niveaux records atteint par les marchés utilisateurs sur les marchés régionaux. En 2019, la demande placée à Lyon franchit largement le seuil des 400 000 m<sup>2</sup>, Lille tutoie celui des 300 000 m<sup>2</sup> et Bordeaux celui des 200 000 m<sup>2</sup>.

Les bons résultats des commercialisations observées ces dernières années ont asséché, en régions, le stock de surfaces neuves. Le stock de seconde main peine davantage à s'écouler. Les grandes métropoles affichent globalement une offre limitée, avec des taux de vacance inférieurs à 4 % à Lille et Bordeaux fin 2019. Les mises en chantier, en légère progression, devraient permettre de soutenir la demande placée mais aussi le mouvement de modernisation du parc de bureaux permettant de répondre aux besoins des utilisateurs. Le niveau très élevé des précommercialisations réduit l'impact de ces livraisons sur le niveau des disponibilités neuves et devrait maintenir les taux de vacance à des niveaux bas. Le nouveau dimensionnement des marchés bureaux en régions allié à la maîtrise de la production neuve devrait offrir aux investisseurs des perspectives rassurantes quant aux futures performances de ces marchés.

Les valeurs locatives prime ont continué leur progression dans l'ensemble des grandes métropoles régionales en 2019 du fait de la rareté de produits neufs, en particulier dans les secteurs centraux les plus prisés. Cette tendance devrait se poursuivre en 2020. Dans la seconde main, les valeurs pourraient subir une correction, conséquence de l'offre qui peine à s'écouler.

L'investissement en régions a dépassé les 10 milliards d'euros pour la première fois en 2019. Dans un contexte de taux de rendement au plancher en Île-de-France, les régions offrent un rendement additionnel, même si en régions également, les rendements se tendent toujours plus. Au total ce sont plus de 2 milliards d'euros qui ont été investis à Lyon, 550 millions à Lille et 350 millions à Toulouse.



## MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2018	2019	Évolution sur un an
Demande placée	2,6 millions de m <sup>2</sup>	2,3 millions de m <sup>2</sup>	-10%
Taux de vacance	5,10%	4,70%	-
Loyer moyen neuf Paris QCA <sup>1</sup>	712€/m <sup>2</sup> /an	734€/m <sup>2</sup> /an	+3%

<sup>1</sup> Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2018	2019	Évolution sur un an
Volume d'investissement France	30,5 Mds € HD	38,3 Mds € HD	+25%
Bureau	21,5 Mds € HD	23,4 Mds € HD	+9%
Commerce	4,4 Mds € HD	5,1 Mds € HD	+14%

## Taux de Rendement Prime

	2018	2019	Évolution sur un an
Bureau Paris	3,10%	>3,00%	=
Bureau Régions	4,00%	3,70%	-30 pbs
Commerce / Pieds d'immeubles	2,85%	2,75%	-10 pbs
Retail parks	4,50%	5,00%	+50 pbs

Source : INSEE, FPI, CBRE, La Française REIM.

## COMMERCE

### Le commerce qui souffre c'est celui qui reste immobile.

Après un début d'année difficile, le rebond des performances du commerce a été soutenu par l'effet des mesures de pouvoir d'achat prises après le mouvement des gilets jaunes et la création de 800 000 emplois en trois ans par l'économie française. Les signes d'une conjoncture plus favorable pour les commerces se multiplient. En 2019, 57 enseignes ont ouvert leur premier point de vente en France, quand seules 43 ouvertures avaient été recensées en 2018. L'alimentation-restauration, le sport et les enseignes à petits prix figurent parmi les secteurs les plus dynamiques. À l'inverse, quelques grandes chaînes de fast-fashion ont quitté le territoire. La mode n'en continue pas moins de représenter la plus grande part des arrivées d'enseignes étrangères.

Du côté des centres commerciaux, 2019 a vu un tournant dans l'évolution de leur fréquentation et de leur chiffre d'affaires. L'ensemble de l'année ressortira en positif. Si les taux de croissance restent faibles, l'année marque la meilleure performance depuis 10 ans. Ce retournement semble la conséquence de la modernisation des sites que la plupart des opérateurs ont engagé et de l'importance de la refonte de l'offre. Les enseignes d'habillement et de chaussures globalement en crise à l'exception de quelques mastodontes ont été remplacées par des espaces de restauration et de loisirs ou de divertissement.

Les retail parks continuent à montrer une belle activité avec un peu plus de 500 000 m<sup>2</sup> inaugurés en 2019 dont 420 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces. Ce volume d'ouverture en hausse de 29 % par rapport à l'année précédente illustre la capacité de renouvellement de cette typologie d'actifs qui offrent désormais une plus grande diversité des tailles de cellules d'enseignes avec un aspect visuel se rapprochant des centres commerciaux à ciel ouvert ou à une promenade en rues commerçantes.

En investissement, 2019 marque le retour des grands institutionnels sur le marché des commerces et notamment des centres commerciaux. La correction des prix qu'ont subi les actifs commerces renforce l'attractivité de certains actifs qui présentent des fondamentaux solides. Si les centres commerciaux ou la grande distribution à dominante alimentaire ont vu leur volume augmenter, portés par plusieurs opérations supérieures à 100 millions d'euros, les pieds d'immeubles ont été les principaux bénéficiaires du regain d'intérêt pour cette classe d'actifs avec un volume d'investissement de près de 3 milliards d'euros.

## EUROPE

### Un niveau d'investissement record porté par une demande locative solide et une situation de sous-offre qui semble durablement installée dans de nombreux marchés.

Avec plus de 100 milliards d'euros investis au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, le volume d'investissement en immobilier tertiaire en Europe atteint 267 milliards en 2019, un volume relativement stable sur un an (-1 %). Cette performance est d'autant plus remarquable que le plus gros marché historique européen, le Royaume-Uni, est freiné pour la seconde année consécutive par les incertitudes liées au Brexit. Les Pays-Bas accusent également une baisse, mais les hausses respectives de +8 % et +11 % des deux autres grands marchés européens, l'Allemagne et la France, consolident les volumes investis en 2019 à des niveaux records. Le secteur des bureaux reste le plus prisé des investisseurs en Europe. Le secteur du commerce confirme sa baisse entamée en 2016 et la grande prudence des investisseurs vis-à-vis de cette classe de commerces encore peu lisible sur certains marchés. Le secteur de la logistique après une forte poussée en 2017 semble avoir atteint un rythme de croisière autour de 35 milliards d'euros.

La forte demande des investisseurs a entraîné de nouvelles compressions des taux de rendement prime et le nombre de grandes villes européennes affichant des taux de rendements bureaux inférieurs à 3 % se multiplient : Paris, Berlin, Hambourg, Munich. Dans ce contexte de compression généralisée des taux, Londres fait figure d'exception avec des taux de rendement prime à 3,75 %. La stabilité des taux londoniens permet à la capitale anglaise d'offrir un rendement additionnel attractif.

Le marché locatif de bureaux est resté solide en 2019 en Europe avec une demande placée globalement stable d'une année sur l'autre. Ce résultat global cache des performances diverses, avec d'un côté, des marchés montrant un ralentissement certain, et de l'autre, des marchés qui continuent à enchaîner des records. Berlin atteint un nouveau sommet, porté par la demande des entreprises de la nouvelle technologie et la multiplication des installations de start-up. Pour la première fois de son histoire, la capitale allemande affiche une demande placée supérieure à un million de m<sup>2</sup>, en dépit d'une situation de sous offre avérée. Bruxelles, Milan, Madrid et Luxembourg affichent également des hausses sur un an de 5 % à 45 %. Bien qu'en baisse, notamment en raison d'un manque d'offres, les demandes placées de Paris, Lisbonne ou Dublin sont restées élevées, à des niveaux conformes ou supérieurs à leur moyenne long terme. Dans

un contexte politique incertain, Londres résiste en dépit d'un recul de sa demande placée à rapporter à une année 2018 exceptionnelle.

L'offre de bureau en Europe reste modeste et pousse la vacance à des niveaux historiquement bas dans de nombreux marchés, en particulier dans les localisations centrales. Les taux de vacance les plus faibles sont atteints en Allemagne où Berlin, Cologne, Hambourg et Munich affichent des taux inférieurs à 3 %. L'offre peine à se renouveler. La majorité des métropoles européennes affichent un volume d'offre en construction inférieur à 5 % du parc de bureaux, malgré une demande soutenue. Paris, Luxembourg et Dublin présentent une situation plus détendue avec une offre neuve qui devrait permettre de fluidifier le marché en proposant des immeubles répondant aux nouveaux usages et aux exigences d'efficience des utilisateurs.

La combinaison d'une demande robuste et d'un recul continu de l'offre depuis plusieurs années exerce une pression haussière sur les loyers. En 2019, toutes les grandes villes européennes ont affiché des loyers prime stables ou en progression. Les villes allemandes ont, une nouvelle fois, affiché les hausses les plus importantes. L'évolution des loyers dans les secteurs périphériques est plus contrastée, notamment dans les localisations où le stock de seconde main peine à s'écouler.





# FICHE D'IDENTITÉ PIERRE PRIVILÈGE

**TYPE DE SCPI**  
SCPI d'entreprise  
à capital variable

**SIÈGE SOCIAL**  
128, boulevard Raspail  
75006 Paris

**DATE DE CRÉATION**  
26 mars 1990

**N° D'IMMATRICULATION  
AU RCS**  
354 049 561 RCS Paris

**DATE DE DISSOLUTION  
STATUTAIRE**  
26 mars 2040

**CAPITAL SOCIAL EFFECTIF  
AU 31/12/2019**  
132 105 500 euros

**CAPITAL PLAFOND  
STATUTAIRE**  
230 000 000 euros

**VISA AMF**  
SCPI n° 17-37 en date  
du 1<sup>er</sup> septembre 2017

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

### La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée  
au capital de 1 220 384 euros  
Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris  
399 922 699 RCS PARIS  
Agrément délivré par l'AMF en tant que société  
de gestion de portefeuille n° GP-07000038  
du 26 juin 2007.  
Agrément AIFM au titre de la directive  
2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

### Directoire

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

### Conseil de surveillance

Xavier LEPINE, Président  
Pascale AUCLAIR  
Patrick RIVIERE  
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

Mazars  
Tour Exaltis - 61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank  
1-3, place Valhubert  
75013 Paris

**Fin de mandat :** durée illimitée.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance :

PRIMONIAL, Président  
Olivier BLICQ, Secrétaire  
AGEAS FRANCE  
Martial CHAINET  
Vonnick COUILLARD  
François GOUBARD  
Guy LACAZE  
Christian NEUSCH

### Fin de mandat :

à l'issue de la présente assemblée générale.

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

### Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2024  
statuant sur les comptes de l'exercice clos  
au 31 décembre 2023.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

**TITULAIRE :**  
Deloitte & Associés  
6, place de la Pyramide  
92908 Paris La Défense Cedex

**SUPPLÉANT :**  
B.E.A.S.  
6, place de la Pyramide  
92908 Paris La Défense Cedex

### Fin des mandats :

à l'issue de la présente assemblée générale.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019



## LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM\* 2019  
**4,36 %**

Prix de souscription\*\*  
**840 €**

Collecte brute 2019  
**8,9 M€**

Investissements AEM\*\*\*  
**12,9 M€**

Cessions  
-

\* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

\*\* Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019.

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

## Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles en exploitation détenus au 31/12/2019 :

- en direct **40**
- via SCI **52**

Surface en exploitation **71 677 m<sup>2</sup>**

Taux d'occupation financier annuel **90,3%**

Pierre Privilège enregistre une collecte nette de 4 millions d'euros en 2019 qui lui a permis de participer à l'acquisition de deux actifs pour un montant total de 12,9 millions d'euros. En l'absence d'arbitrage, le solde des ressources nécessaires à ces acquisitions a été mobilisé au travers de financements bancaires. Ces financements, encadrés statutairement à 25 % maximum de la dernière valeur de réalisation, contribuent positivement aux capacités distributives de la SCPI. Le ratio d'endettement de votre SCPI s'élève ainsi à près de 20 % au 31 décembre 2019.

L'activité locative a été marquée par la prise d'effet de baux significatifs parmi lesquels :

- près de 1 100 m<sup>2</sup> dans le Shine à Levallois-Perret (92) - Quote-part 25% ;
- 1 070 m<sup>2</sup> pour le 12<sup>e</sup> étage du Héron Building à Paris 14<sup>e</sup> - Quote-part 25% ;
- 1 070 m<sup>2</sup> (5 baux) dans le Parc du Millénaire à Montpellier (34).

Le stock de surfaces vacantes augmente légèrement (+646 m<sup>2</sup>) et les indicateurs se maintiennent à un bon niveau : le taux d'occupation physique au 31 décembre 2019 atteint 93,7 % (vs 94,5 % au 31/12/2018) et le taux d'occupation financier moyen de l'année s'élève à 90,3 % (vs 92,7 % en 2018).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,60 % par rapport à l'exercice précédent. Cette

évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 1,38 % par rapport à 2018 qui ressort à 799,44 euros.

Cette évolution positive s'est traduite par une nouvelle augmentation du prix de part de votre SCPI de 1,55 % le 1<sup>er</sup> mars 2020 qui s'établit désormais à 853 euros.

Les indicateurs immobiliers sont restés bien orientés en 2019, néanmoins les modalités de relocation et l'évolution des valeurs locatives ont légèrement pesé sur le compte de résultat économique, réduisant le montant du revenu distribué à 36,60 euros par part (vs 37,77 euros en 2018) soit un taux de rendement de 4,36 %.

Les comptes prévisionnels de l'année 2020, hors circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire, montraient un maintien de la distribution annuelle à son niveau actuel correspondant à un acompte trimestriel par part de 9,15 euros. Cet acompte aura été effectivement versé pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

En 2020, Pierre Privilège a pour objectif, d'une part, de concrétiser l'arbitrage du local commercial de la galerie du Gray d'Albion à Cannes (06) et celui de Marques Avenue à Saint-Julien les Villas, vacant en totalité, et, d'autre part, de conforter sa situation locative avec le remplissage du Shine à Levallois (92) et du 11<sup>e</sup> étage du Héron Building à Paris 14<sup>e</sup>, représentant à eux deux près de 4 % des loyers potentiels de la SCPI.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Capital effectif	132 105 500,00 €	Taux de distribution sur valeur de marché 2019 (DVM)**	4,36%
Nombre de parts	264 211	Variation du prix moyen de la part sur l'année 2019***	1,20%
Capitalisation	221 937 240,00 €	<b>Taux de rentabilité interne (TRI)</b>	
Nombre d'associés	2 458	5 ans	3,19%
Valeur de réalisation	799,44 €	10 ans	4,42%
Prix de souscription	840,00 €	15 ans	7,35%
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	764,40 €		
Distribution de l'exercice 2019 *	36,60 €		

\* Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

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

(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value).

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

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

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

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

## TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2019	2018
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	14 150 748,49	14 570 633,61
dont loyers	7 919 090,48	8 168 506,33
Total des charges	4 882 239,13	5 746 496,73
Résultat	9 268 509,36	8 824 136,88
Distribution	9 549 440,20	9 382 279,02
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	132 105 500,00	129 729 000,00
Total des capitaux propres	182 248 428,89	179 531 841,18
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	196 429 479,94	185 514 928,35

	Global 2019	Par part 2019
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	9 268 509,36	35,52*
Distribution	9 549 440,20	36,60*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	251 320 240,24	951,21
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	225 076 704,46	851,88
Valeur comptable	182 248 428,89	689,78
Valeur de réalisation	211 220 673,97	799,44
Valeur de reconstitution	250 157 323,91	946,81

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

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	196 429 479,94
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(14 181 051,05)
<b>Valeur comptable</b>	<b>182 248 428,89</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>689,78</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	225 076 704,46
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(13 856 030,49)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>211 220 673,97</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>799,44</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	211 220 673,97
Frais d'acquisition des immeubles	16 340 568,74
Commission de souscription	22 596 081,20
<b>Valeur de reconstitution *</b>	<b>250 157 323,91</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>946,81</b>

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

## MARCHÉ DES PARTS EN 2019 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	4 753	1,80%
Parts retirées avec contrepartie	5 815	2,20%
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	1 786	0,68%
Parts en attente de retrait au 31/12/2019	-	-

Le volume total des souscriptions enregistrées en 2019 représente 8,9 millions d'euros desquels 4,9 millions d'euros ont assuré la contrepartie au retrait de 5 815 parts dans un marché toujours fluide. Les ressources nouvelles de la SCPI ont permis le financement des nouvelles opérations décrites ci-après.

Au 31 décembre 2019, Pierre Privilège capitalise 222 millions d'euros.





### LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2019

En 2019, Pierre Privilège a réalisé 2 investissements pour un montant immobilier de 12,9 millions d'euros HT AEM\* via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et la mise en place d'emprunts par les SCI.

### INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

#### 92320 CHÂTILLON

**Le Smart'Up**  
117-133, avenue de la République

Situé à proximité immédiate de la station de métro « Châtillon-Montrouge » desservie par la ligne 13 et la future ligne 15 du Grand Paris Express, cet immeuble développe 23 215 m<sup>2</sup> de bureaux et services. Il est certifié BREEAM, HQE et labellisé BBC. Intégralement loué aux sociétés Compass Group France et ITM Immo Log, une filiale du Groupement Les Mousquetaires. Cet actif a été acquis pour 172,9 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.

**Surface : 23 215 m<sup>2</sup>**

**Apport en capital de votre SCPI : 4 645 963 €**

**Au 31/12/2019, la SCPI Pierre Privilège détient 5 % de la SCI LF Smart'Up**

**Signature : 18/04/2019**

#### 75017 PARIS

**Le M**  
255, boulevard Pereire

Situé dans le QCA (Quartier Central des Affaires), l'actif est à 150 mètres de la porte Maillot. L'arrivée d'EOLE prévue en 2022 permettra de rejoindre La Défense et la gare Saint-Lazare en 5 minutes ainsi que la Gare du Nord en 8 minutes. Ce volume de bureaux lourdement restructuré en 2019 développe une surface utile de 7 573 m<sup>2</sup>. Intégralement loué à Wework pour une durée ferme de 12 ans. Cet actif a été acquis pour 142,1 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 49 %.

**Surface : 7 573 m<sup>2</sup>**

**Apport en capital de votre SCPI : 2 932 300 €**

**Au 31/12/2019, la SCPI Pierre Privilège détient 3 % de la SCI LF Maillot 2000**

**Signature : 28/06/2019**

#### BUREAU

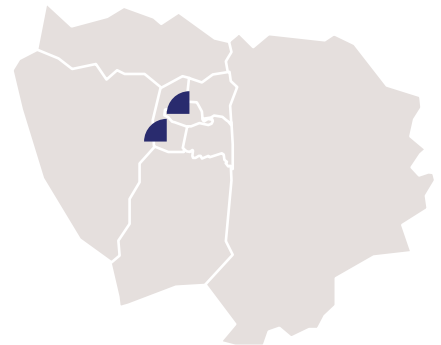
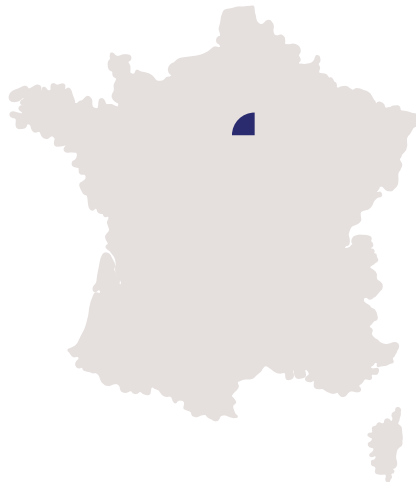


#### BUREAU



\* AEM : Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).

\*\* Quote-part détenue par la SCPI.



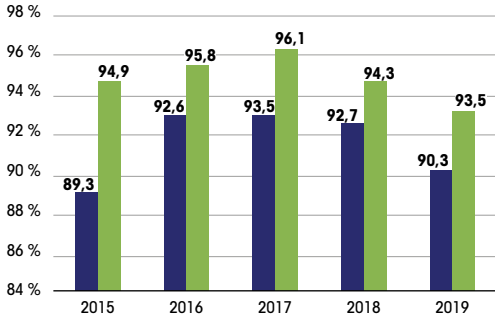
### LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2019

Néant

**OCCUPATION DU PATRIMOINE**

**TAUX D'OCCUPATION**

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



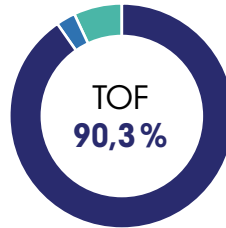
■ Taux d'occupation financier annuel ■ Taux d'occupation physique annuel

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

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période :

- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2019**



- LOCAUX OCCUPÉS**
- 90,3% Taux d'Occupation Financier
  - 3,0% Sous franchise de loyer
- LOCAUX VACANTS**
- 0,0% Sous promesse de vente
  - 0,0% En cours de restructuration
  - 6,7% En recherche de locataires

**CONCENTRATION LOCATIVE**



**202**  
locataires

**100%\***

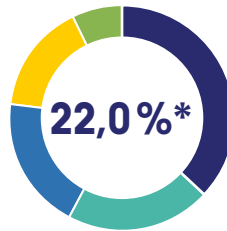


**Top 20**  
des locataires

**51%\***



**5**  
principaux locataires



- 8,1% Groupe Carrefour
- 4,6% Conforama
- 4,2% Alstom Transport
- 3,5% BNP Paribas
- 1,6% Capgemini

\* des loyers

**DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX**

Durée moyenne des baux restant à courir



**5 ans**

Loyers 2019 déjà sécurisés pour 2020



**69%**

**NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX**

Actifs immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
GUSTAV-HEINEMANN-RING - Allemagne	13,0
LE M / MAILLOT 2000 - Paris (75017)	11,0
OFFENBACH - Allemagne	10,0
SETAG - Allemagne	9,6
CASINO - Chemin Vert - Paris (75011)	9,5



Le Smart'Up à Chatillon



Le M à Paris

## GESTION LOCATIVE

### Mouvements locatifs de l'exercice :

En France, en 2019, 29 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 5 497 m<sup>2</sup> (3 529 m<sup>2</sup> en 2018) et dont la durée est au moins égale à 12 mois. La prise d'effet est intervenue en 2019 pour 21 d'entre eux, rétroactivement à 2019 pour aucun dossier et au-delà de 2019 pour les 8 dossiers restants.

### Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2019 :

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble concernée (m <sup>2</sup> )	Surface concernée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date d'effet	Locataires
Renégociation	Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 544	4 544	454 10%	08/2019	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS : avenant 3/6/9 ans pour renonciation à congé.
Location	Le Shine 62-70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS PERRET	BUR	3 611	1 083	271 25%	06/2019	SMARTBOX : bail commercial 3/6/9 ans
Location	Héron Building 12 <sup>e</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	1 340	1 071	268 25%	01/2019	LACTALIS INVESTISSEMENT : bail commercial 6/9 ans
Location Extension Renégociation	Parc Millénaire Bât. 11 à 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	4 605	1 070	1 070 100%	02/2019 04/2019 06/2019 10/2019	DIAGNOSTIC MEDICAL SYSTEMS : bail courte durée 18/36 mois sur 438 m <sup>2</sup> WATTNETWORK : extension de 80 m <sup>2</sup> au titre d'un nouveau bail commercial 3/6/9 ans portant sur 133 m <sup>2</sup> Sortie de NEXITY puis entrée de HAVAS VOYAGES : bail commercial 6/9 ans sur 319 m <sup>2</sup> EOLFI : bail commercial 3/6/9 ans sur 129 m <sup>2</sup> MEGA ENERGIE : bail courte durée 1 an sur 104 m <sup>2</sup>
Renouvellement	400 Promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 577	1 471	294 20%	01/2019	EY SERVICES France : avenant de renouvellement 3/6/9 ans
Location	Europarc Chantrerie Bât 4 2 rue Jacques Daguerre 44300 NANTES	BUR	1 198	254	254 100%	06/2019	EOLANE : bail commercial 3/6/9 ans

\* Quote-Part de la SCPI.

### Libérations intervenues au cours de l'année 2019

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

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 d'effet	Commentaires
Héron Building - 11 <sup>e</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	587	587	587 100%	06/2019	CNSA
Héron Building 12 <sup>e</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	1 340	595	149 25%	01/2019	SNCF
Parc Millénaire Bât. 11 à 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	4 605	438	438 100%	01/2019 11/2019	GENSUN
Parc de la Haute Borne Bât. 5 150 avenue Harrison 59262 SAINGHIN EN MELANTOIS	BUR	603	427	427 100%	06/2019	SAFEGE
Europarc Chantrerie Bât. 4 2 rue Jacques Daguerre 44300 NANTES	BUR	1 198	488	488 100%	02/2019 08/2019	EIFFAGE ENERGIE sur 371 m <sup>2</sup> EIFFAGE SYSTEM D INFORMATION fin de bail sur 117 m <sup>2</sup> renouvelé depuis.
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 577	502	100 20%	01/2019	HSBC France

\* Quote-Part de la SCPI.

**Vacants**

Au 31 décembre 2019, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 4 551 m<sup>2</sup> (3 905 m<sup>2</sup> fin 2018) et se répartissent comme suit :

Paris	657 m <sup>2</sup>	14,4 %
Île-de-France	1 380 m <sup>2</sup>	30,3 %
Régions	2 415 m <sup>2</sup>	53,1 %
Europe	99 m <sup>2</sup>	2,2 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2019 un loyer potentiel de 0,87 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2019 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
Le Shine 70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 611	2 528	632 25%	A louer : RDC + 4 niveaux à louer. 2 étages en signature avec 2 locataires. Prospects sur les 2 derniers étages.
Héron Building - 11 <sup>e</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	587	587	587 100%	Travaux de rénovation en cours.
Marques Avenue ZAC du Port Sec Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN LES VILLAS	COM	2 504	2 504	1 377 55%	Actif à l'arbitrage.
Parc de la Haute Borne Bât. 5 150 avenue Harrison 59262 SAINGHIN EN MELANTOIS	BUR	603	427	427 100%	Travaux de rénovation en cours. Commercialisation en cours.
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 840	292 5%	Projet de valorisation du site à l'étude en prévision du départ de VINCI fin 2021.
Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	1 370	110 8%	Mise en place de services sur l'immeuble pour faciliter la commercialisation.
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	7 800	195 2,5%	Commercialisation en cours : plusieurs contacts sérieux et en négociation.
Europarc Chantrerie Bât. 4 2 rue Jacques Daguerre 44300 NANTES	BUR	1 198	343	343 100%	Arbitrage en suspens. Poursuite de la commercialisation locative.

\* Quote-Part de la SCPI.

**Congés reçus à 6 mois**

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 1 217 m<sup>2</sup>, soit 1,70 % de la surface en exploitation (71 677 m<sup>2</sup>).

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 d'effet	Locataires
Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	2 600	208 8%	06/2020	COMPAGNIE OPTORG. Contact en cours pour maintien en place.
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	6 760	338 5%	06/2020	ENEDIS jusqu'au 30/06/2020 sur 80 % de la surface puis restitution du solde au 31/12/2020.
Parc Millénaire Bât. 11 à 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	4 605	260	260 100%	01/2020 04/2020	EXPERT ET FINANCE pour 165 m <sup>2</sup> VOODOO pour 95 m <sup>2</sup>
102-104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2 746	246	86 35%	12/2019	ADS CONSULTANTS

\* Quote-Part de la SCPI.

**CONTENTIEUX**

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 95 448,54 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 130 813,35 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 35 364,81 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour créances douteuses s'établit à 291 337,49 euros.

**TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE**

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretiens, 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.

2019	En euros
Travaux réalisés	914 729,53
Provisions pour travaux au 31 décembre	325 020,56

**Créations immobilisations**

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
400 promenade des Anglais	NICE	Travaux complémentaires au remplacement des réseaux comprenant des travaux sur les serveurs et des travaux de climatisation	34 626,65
12 à 16 rue Sarah Bernhardt	ASNIÈRES-SUR-SEINE	Travaux d'aménagement de la cafétéria et d'un espace de co-working	7 855,52

**Travaux de restructurations / valorisation**

Dont le plus significatif est :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
61 avenue Jules Quentin	NANTERRE	Etudes préalables à la valorisation de cet immeuble	2 929,78

**Aménagements et installations**

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1025 rue Henri Becquerel	MONTPELLIER	Travaux d'aménagements des locaux vacants	494 639,23
10 avenue du Val de Fontenay	FONTENAY-SOUS-BOIS	Participation financière du bailleur aux travaux du preneur	67 668,62

**Gros travaux non couverts par provisions**

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
102-104 avenue Edouard Vaillant	BOULOGNE-BILLANCOURT	Démantelement et remplacements de bacs en fibrociments sur les parkings	8 222,52
48 rue Albert Dhalenne	SAINT-OUJEN	Travaux de sécurisation des sous-sols	8 185,68
2 rue Jacques Daguerre	NANTES	Audits et métrages du site en vue d'arbitrage	7 827,62



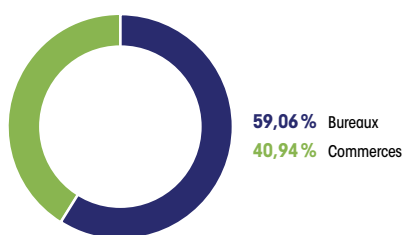
**EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE**

Au global, le patrimoine de la SCPI Pierre Privilège s'élève au 31 décembre 2019 à 251 320 240 euros, dont 160 211 254 euros d'actifs détenus en direct et 91 108 986 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,60 % par rapport à l'exercice précédent.

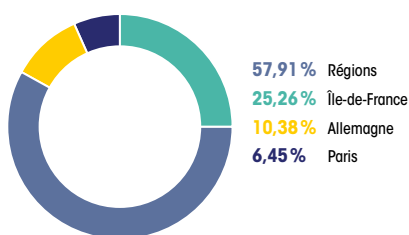
**RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019**

Au 31 décembre 2019, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Pierre Privilège est de 71 823 m<sup>2</sup>.

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2019



Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2019



**RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019 \***

	Bureaux	Commerces	Total en €	Total en %
Paris	33 362 931,72	10 257 553,27	43 620 484,99	17,36%
Île-de-France	106 097 707,34	3 959 157,88	110 056 865,22	43,79%
Régions	35 281 591,42	30 698 804,76	65 980 396,18	26,25%
Allemagne	31 662 493,84		31 662 493,84	12,60%
<b>Total en €</b>	<b>206 404 724,33</b>	<b>44 915 515,91</b>	<b>251 320 240,24</b>	
Total 2018	182 558 914,64	49 241 701,82	231 800 616,46	
<b>Total %</b>	<b>82,13%</b>	<b>17,87%</b>		<b>100,00%</b>

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



### RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2019

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2019 conformément aux statuts de la SCPI.

Ce dernier est limité à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale (valeur au 31/12/2018), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2019.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	25,00%	52,09
Dettes et engagements	19,64%	40,92
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelle pondérée 4,9 ans)	13,43%	27,98
- Dont emprunts court terme	5,41%	11,27
- Dont opération immobilières en VEFA	0,80%	1,66

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

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

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute\*, conformément au règlement UE du 19 décembre 2012, ressort à 117 % de la valeur des actifs.

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

### CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

#### MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Suite à la décision des associés en date du 14 juin 2019, il a été décidé de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 25 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. Cette modification n'a pas nécessité la délivrance d'un visa de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

#### MODIFICATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

À compter du 1<sup>er</sup> avril 2019, il a été décidé d'augmenter le prix de souscription à 840,00 euros.

### CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS POST-CLOTURE

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

#### AUGMENTATION DU PRIX DE PART

À compter du 1<sup>er</sup> mars 2020, il a été décidé de majorer le prix de la part de 1,55 % et de le porter de 840 euros à 853 euros.

#### MODIFICATION DU DÉLAI DE JOUISSANCE

À compter du 1<sup>er</sup> mars 2020, il a été décidé de porter le délai de jouissance des parts souscrites au premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription.

## ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise.

Même si ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

## MEMBRES DES CONSEILS DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2020.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

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

### PERSONNES PHYSIQUES :

#### Olivier BLICQ - 62 ans

Détenant : 5 parts

Demeurant à : Lille (59)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur privé  
Secrétaire du Conseil de Surveillance sortant

#### Michel CATTIN - 71 ans

Détenant : 35 parts

Demeurant à : Levier (25)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en stratégie entreprises agricoles

#### Philippe Georges DESCHAMPS - 60 ans

Détenant : 287 parts

Demeurant à : Puy Sanières (05)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine

#### François GOUBARD - 69 ans

Détenant : 3 parts

Demeurant à : Paris (75)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil aux entreprises et administrateur de société  
Membre sortant

#### Elisabeth JUNG - 69 ans

Détenant : 10 parts

Demeurant à : Arcachon (33)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : juriste à la retraite, présidente d'une association départementale d'aide à l'enfance

#### Guy LACAZE - 69 ans

Détenant : 3 parts

Demeurant à : Paris (75)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur grands comptes au sein d'un groupe immobilier  
Membre sortant

#### François RINCHEVAL - 54 ans

Détenant : 122 parts

Demeurant à : Chartres (28)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine et conseil financier

#### Gabriel ROSNOBLET - 64 ans

Détenant : 60 parts

Demeurant à : Limonest (69)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : expert-comptable, investisseur privé

### PERSONNE MORALE :

#### PRIMONIAL

Détenant : 63 parts

Siège social : 6-8, rue du Général Foy - 75008 Paris

Numéro d'immatriculation au RCS :

484 304 696 RCS Paris.

Activité : groupe immobilier et financier - société de gestion immobilière et d'épargne patrimoniale.  
Président du Conseil de Surveillance sortant



# GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

## 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 Pierre Privilège, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

### LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES

#### OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

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

### LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

**Les contrôles de troisième niveau** sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

## PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, 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.

## 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 ne présente aucune garantie de capital ou de performance. 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 en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

#### 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.

#### Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement.

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement

Contrôle  
Procédure  
Information  
Prévention  
Gestion  
Rémunération  
Suivi

ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit promoteur.

#### Risque lié à l'effet de levier.

L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

#### Risque de gestion discrétionnaire.

Il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

#### 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 :

- 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 ET DÉONTOLOGIE

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. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

## RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française vise à encadrer l'application des principes relatifs à la rémunération de l'ensemble des membres du personnel des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Groupe veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique de rémunération est revue et validée par le Conseil de Surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM gérés par les Sociétés de Gestion

ou incompatibles avec l'intérêt des clients des Sociétés de Gestion.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 170 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 9 029 225,19 euros (dont 8 205 001,98 euros de part fixe et 824 223,21 euros de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française\*.

\* [https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites\\_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf](https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf)

## DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile);
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet :

<https://www.lfgrou.pe/clients>

**(Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).**

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

#### RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement La Française Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance

de vos droits : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite/>

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à [dpo@la-francaise.com](mailto:dpo@la-francaise.com).

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.



# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (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 HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
2015	99 948 500,00	26 579 920,00	199 897	2 124	2 616 666,30	830,00
2016	110 142 000,00	16 921 210,00	220 284	2 281	1 891 030,50	830,00
2017	124 513 500,00	23 856 690,00	249 027	2 336	2 518 137,00	830,00
2018	129 729 000,00	8 657 730,00	259 458	2 360	1 179 363,60	830,00
2019	132 105 500,00	3 990 920,00	264 211	2 458	797 853,60	840,00

<sup>1</sup> Diminué des retraits.

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	830,00	830,00	830,00	830,00	830,00
Distribution versée au titre de l'année (euros) <sup>(1)</sup>	41,52	39,60	38,16	37,77	36,60
- dont distribution de report à nouveau (en %)	7,66 %	5,71 %		5,96 %	2,95 %
- dont distribution de réserves de plus values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(2)</sup>	5,00%	4,77%	4,60%	4,55%	4,36%
Report à nouveau cumulé par part (euros) <sup>(3)</sup>	7,60	5,57	7,14	4,99	3,93

<sup>1</sup> Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

<sup>2</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

(i) de la distribution brute 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.

<sup>3</sup> 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 de parts (euros HT)
2015	3 005	1,79%	1 mois	-	1 221,81
2016	4 928	2,47%	1 mois	-	1 103,45
2017	4 967	2,25%	1 mois	-	1 243,38
2018	5 357	2,15%	1 mois	-	1 663,05
2019	5 815	2,24%	1 mois	-	1 501,68

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	47,88	97,52	47,04	99,09	47,88	99,73	43,26	98,83	42,03	96,74
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,72	1,47	0,34	0,72	0,10	0,22	0,43	0,98	0,21	0,47
Produits divers	0,49	1,00	0,09	0,18	0,02	0,05	0,08	0,18	1,21	2,78
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>49,10</b>	<b>100,00</b>	<b>47,47</b>	<b>100,00</b>	<b>48,01</b>	<b>100,00</b>	<b>43,77</b>	<b>100,00</b>	<b>43,45</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	4,02	8,19	4,21	8,86	3,94	8,20	3,34	7,63	3,06	7,04
Autres frais de gestion *	0,44	0,91	0,67	1,41	0,75	1,55	0,71	1,63	0,83	1,91
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,10	0,20	0,12	0,25	0,42	0,88	0,34	0,77	0,31	0,70
Charges immobilières non récupérées	2,78	5,67	2,45	5,17	2,17	4,52	2,12	4,85	2,07	4,75
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>7,35</b>	<b>14,97</b>	<b>7,45</b>	<b>15,69</b>	<b>7,27</b>	<b>15,15</b>	<b>6,51</b>	<b>14,87</b>	<b>6,26</b>	<b>14,41</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	1,05	2,14	1,42	2,99	1,15	2,40	1,19	2,73	0,96	2,22
<b>Provisions</b>										
- dotation provision pour gros entretiens	2,09	4,26	1,50	3,17	(0,08)	(0,16)	0,54	1,24	0,56	1,30
- dotation nette aux autres provisions **	0,27	0,55	(0,24)	(0,51)	0,06	0,12	0,01	0,03	0,14	0,31
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>3,41</b>	<b>6,95</b>	<b>2,68</b>	<b>5,65</b>	<b>1,14</b>	<b>2,37</b>	<b>1,74</b>	<b>3,97</b>	<b>1,66</b>	<b>3,83</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>10,76</b>	<b>21,92</b>	<b>10,13</b>	<b>21,34</b>	<b>8,41</b>	<b>17,52</b>	<b>8,26</b>	<b>18,87</b>	<b>7,92</b>	<b>18,23</b>
<b>RÉSULTAT</b>										
Variation du report à nouveau	(3,18)	(6,48)	(2,26)	(4,76)	1,44	3,00	(2,25)	(5,13)	(1,08)	(2,49)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	41,52	84,56	39,60	83,42	38,16	79,49	37,77	86,28	36,60	84,24
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	41,19	83,39	39,53	83,27	38,15	79,47	37,72	86,17	36,60	84,24

\* 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.

**EMPLOI DES FONDS (EUROS)**

	Total au 31/12/2018 *	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	209 226 529,47	3 990 920,00	213 217 449,47
Cessions d'immeubles	20 245 266,52		20 245 266,52
Plus et moins values sur cessions	(475 636,11)	(527 044,71)	(1 002 680,82)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(30 514 404,40)	(490 074,21)	(31 004 478,61)
Achats d'immeubles	(153 077 321,06)	(3 033 215,77)	(156 110 536,83)
Achats de parts de sociétés immobilières	(51 728 112,36)	(7 884 554,58)	(59 612 666,94)
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>(6 323 677,94)</b>	<b>(7 943 969,27)</b>	<b>(14 267 647,21)</b>

\* Depuis l'origine de la société.

## DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCI ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

Pour les actifs situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés personnes physiques imposés en France.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2019 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

### PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	11 426 525
Autres charges déductibles	1 375 897
Intérêts d'emprunts	397 264
Revenu net	9 653 364
Soit par part pleine jouissance	37,00
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	786 647
Soit par part pleine jouissance	3,01

Revenu financier	En euros
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

### PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	9 307 280,24
Réintégration	216 556,39
Déduction (Plus values nettes à long terme)	(969 222,21)
Résultat fiscal	8 554 614,42

\* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	9 307 280,24
Réintégration	216 556,39
Déduction	(969 222,21)
Résultat fiscal	8 554 614,42

\* Plus ou moins values comptables comprises.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les contribuables résidents français dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 <sup>er</sup> janvier 2020 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
741,86	666,68

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2020.

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
<b>Échéances au 31/12/2019</b>								
Fournisseurs		189 506,85						189 506,85*
Fournisseurs d'immobilisations							89 869,19	89 869,19**
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>189 506,85</b>					<b>89 869,19</b>	<b>279 376,04</b>
<b>Échéances au 31/12/2018</b>								
Fournisseurs		349 269,63						349 269,63*
Fournisseurs d'immobilisations							605 023,49	605 023,49**
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>349 269,63</b>					<b>605 023,49</b>	<b>954 293,12</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.

# NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



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



Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI concernant son développement et sa stratégie.

## **Modification de la limite dans laquelle la société de gestion peut contracter des emprunts et procéder à des acquisitions payables à terme (article XVI des statuts)**

En effet, il vous est proposé d'autoriser la société de gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à **30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire** au lieu d'un taux actuel global de 25 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital.

Ce nouveau seuil globalisé permettra de maintenir le niveau de dette bancaire de la SCPI, tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra, en sus, d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA.

## **En conséquence, le quatrième alinéa de l'article XVI des statuts serait rédigé comme suit :**

« [...] Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, pour financer ses investissements. [...] »

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

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

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la société de gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type

*swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré. Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information).* »

## **Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence**

Depuis de nombreuses années, des sommes bloquées figurent sur les comptes de votre SCPI, pour différentes raisons : changement de coordonnées bancaires et/ou postales des associés et dividendes non réclamés – succession non réglée faute d'héritiers qui se sont manifestés. La société de gestion s'applique depuis des années, à rechercher ces personnes, afin d'apurer les comptes de la SCPI. Ces recherches présentant un coût financier et humain pour la société de gestion, étant donné le nombre de dossiers désormais concernés, il vous est proposé d'étendre le forfait administratif appliqué par la société de gestion, lors des cessions de gré à gré au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que ce forfait devra être supporté par les associés/héritiers concernés et retrouvés par la société de gestion, après accomplissement de ses diligences, et non par la SCPI elle-même et donc la communauté des associés.

Dans ce cadre, il vous est également proposé d'ajuster le prix de ce forfait administratif, qui n'a pas évolué depuis de nombreuses années (hormis les indexations annuelles), et qui ne correspond plus à la réalité des coûts générés par les diligences réalisées par la société de gestion. Par conséquent, le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

## **En conséquence, le premier paragraphe de l'article XVIII-6 des statuts serait rédigé comme suit :**

### **6. Frais administratifs**

« Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et,
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.



### Précision des modalités du traitement des demandes de souscriptions/retraits

Dans le cadre de la situation de crise inédite déclenchée en France par le Covid-19 au 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2020, la société de gestion a souhaité, au niveau des SCPI gérées, renforcer les outils de liquidité dont elles disposent.

Bien que nous constatons à ce jour (soit à la date de convocation de la présente assemblée) une remarquable stabilité des demandes de retraits reçues par la SCPI, la société de gestion estime prudent d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Cet outil viendrait s'ajouter à la faculté de suspension de la variabilité du capital figurant aux statuts et à la mise en place d'un fonds de remboursement, votée par l'assemblée générale le cas échéant.

Il est à présent, proposé de permettre de traiter les demandes de souscriptions et de retraits de la SCPI sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant.

Ce mécanisme, pourrait, en cas d'augmentation des demandes de retraits, contribuer à une meilleure gestion de ces demandes en permettant à la société de gestion de réagir plus rapidement. Pour y faire face, la société de gestion, pourra ainsi imputer les demandes de retraits sur les souscriptions reçues les deux mois précédents, de façon à encore mieux fluidifier le marché des parts de votre SCPI.

**En conséquence, le 3 « Valeur de retrait » de l'article VIII des statuts, relatif aux demandes de retraits, serait rédigé comme suit :**

#### « 3. Valeur de retrait

*Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur*

*(nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.*

*Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois, le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds, dont la Société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.*

*Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.*

*Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.*

*L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.*

*Les rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.»*

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

**La société de gestion**



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019, de la SCPI Pierre Privilège.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Pierre Privilège s'est élevée à 8 865 040,00 euros, dont 4 874 120,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 3 990 920,00 euros correspondant à la souscription de 4 753 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 129 729 000,00 euros en début d'année, était ainsi porté à 132 105 500,00 euros au 31 décembre 2019, divisé en 264 211 parts sociales réparties entre 2 458 associés. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 221 937 240,00 euros.

## SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a présenté les acquisitions signées en 2019, lesquelles représentent deux investissements réalisés en France via des SCI pour un montant de 12 907 855,49 euros AEM, financées par des participations de notre SCPI à des augmentations de capital à hauteur de 7 578 262,51 euros et la mise en place d'emprunts par les SCI.

Ces investissements étant développés dans le rapport de la société de gestion, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

S'agissant des arbitrages, notre SCPI n'a réalisé aucune cession au cours de l'exercice.

Au niveau locatif, les taux d'occupation financier et physique s'élèvent respectivement à 90,3 % et 93,7 % sur l'exercice 2019.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégies pour l'année 2020 notamment, la poursuite et l'intensification des arbitrages visant à céder les actifs ayant perdu de leur attractivité ou à anticiper leur obsolescence, ainsi que l'accélération de la politique de surinvestissement avec le développement du recours à l'emprunt bancaire et une utilisation renforcée des lignes et autres facultés de financement internes. Votre conseil adhère à ces objectifs, qui s'inscrivent dans le cadre du rajeunissement du patrimoine de notre SCPI et de son adaptation à l'évolution de la demande locative.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2019, à 225 076 704,46 euros, dont 160 211 254,09 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 64 865 450,37 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

La valeur de reconstitution de la part progresse de 1,63 % et s'établit à 946,81 euros en 2019.

## COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 9 mars 2020, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2019 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la Société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2019 de 9 268 509,36 euros, correspondant à un résultat par part de 35,52 euros. Le dividende versé a été de 36,60 euros par part, dont 1,08 euro prélevé sur le report à nouveau, soit un taux de distribution de 4,36 %.

## CONVENTIONS VISEES PAR L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

Les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, telles que détaillées ci-dessous.

La société de gestion vous propose d'accepter une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, ce qui permettra à la SCPI de maintenir le niveau de dette bancaire, tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra, en sus, d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA.

La société de gestion vous propose également de modifier le montant du forfait administratif applicable sur la réalisation de parts sociales de gré à gré mentionné dans les statuts et qui n'a pas évolué depuis de nombreuses années (hormis les indexations annuelles) et de l'étendre au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence. Le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

Enfin, la société de gestion vous propose d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Dans le cadre de la crise déclenchée en France au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 relative au Covid-19, la société de gestion souhaite permettre à la SCPI de traiter les demandes de souscriptions et retraits sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant, afin de procurer une plus grande souplesse dans la gestion du marché des parts.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2019 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission et nous invitons les associés à voter par correspondance.

**Pour le conseil de surveillance,  
Catherine Martin, représentant PRIMONIAL,  
Président.**



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Constatation du capital effectif au 31 décembre 2019 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2019 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 132 105 500,00 euros et un bénéfice net de 9 268 509,36 euros.

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

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

### Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 9 268 509,36 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 1 319 069,69 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 10 587 579,05 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 9 549 440,20 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- Au report à nouveau une somme de 1 038 138,85 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

### Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019

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 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 182 248 428,89 euros, soit 689,78 euros par part,
- valeur de réalisation : 211 220 673,97 euros, soit 799,44 euros par part,
- valeur de reconstitution : 250 157 323,91 euros, soit 946,81 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

L'assemblée générale prend acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2019.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION**

**Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire**

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

**HUITIÈME RÉSOLUTION**

**Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant**

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société B.E.A.S. commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

**NEUVIÈME RÉSOLUTION**

**Nomination de sept associés candidats au moins et de douze associés candidats au plus en qualité de membres du Conseil de surveillance**

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

- Monsieur Olivier BLICQ
- Monsieur Martial CHAINET
- Monsieur Vonnick COUILLARD
- Monsieur François GOUBARD
- Monsieur Guy LACAZE
- Monsieur Christian NEUSCH
- AGEAS FRANCE
- PRIMONIAL

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de 2022 : (Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Elu / non élu	Nombre de voix
Olivier BLICQ		
Michel CATTIN		
Philippe Georges DESCHAMPS		
François GOUBARD		
Elisabeth JUNG		
Guy LACAZE		
François RINCHEVAL		
Gabriel ROSNOBLET		
PRIMONIAL		

**DIXIÈME RÉSOLUTION**

**Pouvoirs en vue des formalités**

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





# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### Modification de la politique de recours au financement bancaire et de l'alinéa 4 de l'article XVI des statuts - Modification corrélatrice du paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la note d'information

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le 4<sup>e</sup> alinéa de l'« article XVI : Attributions et pouvoirs de la société de gestion » comme suit

### ARTICLE XVI - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

#### ANCIENNE RÉDACTION

« [...] »

*Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.*

[...] »

#### NOUVELLE RÉDACTION

« [...] »

*Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, pour financer ses investissements.*

[...] »

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

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

#### ANCIENNE RÉDACTION

#### « Politique de recours au financement bancaire »

*Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par*

*l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.*

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

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

*En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.*

*Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la société de gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.*

*Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information).*

#### NOUVELLE RÉDACTION

#### « Politique de recours au financement bancaire »

*Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire.*

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

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

*En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.*

*Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la société de gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.*



Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information). »

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

### Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence - Modification corrélative du premier paragraphe de l'article XVIII-6 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier le montant du droit fixe applicable sur réalisation de cession de parts sociales et décide d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent le premier paragraphe de l'article XVIII-6 des statuts de la société tel que suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION

##### « ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

##### 6. Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la société de gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de cinquante euros (50,00 €) hors taxes, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1<sup>er</sup> janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2004. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social. »

[...]

#### NOUVELLE RÉDACTION

##### « ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

##### 6. Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et,
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

### Précision de la période de traitement des demandes de souscriptions et retraits et modification corrélative du 3 « Valeur de retrait » de l'article VIII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que les demandes de souscriptions et de retraits seront traitées sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant et de modifier par conséquent le 3 « Valeur de retrait » de l'article VIII des statuts de la société tel que suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION

« [...]

##### 3. Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois, le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds, dont la société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.»

#### NOUVELLE RÉDACTION

« [...]

##### 3. Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois, le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds, dont la société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.»

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

### Pouvoirs pour les 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 2019 (EUROS)

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>136 816 813,00</b>	<b>160 211 254,09</b>	<b>133 786 815,99</b>	<b>155 575 266,72</b>
Droits réels (Bail emphytéotique)	135 000,03		135 000,03	
Amortissements droits réels	(4 022,26)		(2 147,26)	
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	130 594 006,41	153 985 336,96	130 551 563,22	152 561 758,91
Immobilisations en cours	6 091 828,82	6 225 917,13	3 102 400,00	3 013 507,81
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(325 020,56)</b>		<b>(177 996,04)</b>	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(325 020,56)		(177 996,04)	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>59 612 666,94</b>	<b>64 865 450,37</b>	<b>51 728 112,36</b>	<b>54 828 892,34</b>
Immobilisations financières contrôlées	59 612 666,94	64 865 450,37	51 728 112,36	54 828 892,34
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>196 104 459,38</b>	<b>225 076 704,46</b>	<b>185 336 932,31</b>	<b>210 404 159,06</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>30 737,94</b>	<b>30 737,94</b>	<b>30 587,73</b>	<b>30 587,73</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	30 737,94	30 737,94	30 587,73	30 587,73
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>	<b>3 934 290,12</b>	<b>3 934 290,12</b>	<b>3 447 584,62</b>	<b>3 447 584,62</b>
Locataires et comptes rattachés	769 418,65	769 418,65	885 580,15	885 580,15
Provisions pour dépréciation des créances	(291 337,49)	(291 337,49)	(255 972,68)	(255 972,68)
Autres créances	3 456 208,96	3 456 208,96	2 817 977,15	2 817 977,15
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>101 920,54</b>	<b>101 920,54</b>	<b>692 705,49</b>	<b>692 705,49</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	101 920,54	101 920,54	692 705,49	692 705,49
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>4 066 948,60</b>	<b>4 066 948,60</b>	<b>4 170 877,84</b>	<b>4 170 877,84</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(17 935 502,42)</b>	<b>(17 935 502,42)</b>	<b>(9 992 061,29)</b>	<b>(9 992 061,29)</b>
Dettes financières	(12 762 691,17)	(12 762 691,17)	(3 250 209,20)	(3 250 209,20)
Dettes d'exploitation	(1 320 154,87)	(1 320 154,87)	(1 761 332,62)	(1 761 332,62)
Dettes diverses	(3 852 656,38)	(3 852 656,38)	(4 980 519,47)	(4 980 519,47)
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>(17 935 502,42)</b>	<b>(17 935 502,42)</b>	<b>(9 992 061,29)</b>	<b>(9 992 061,29)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	12 523,33	12 523,33	16 092,32	16 092,32
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>12 523,33</b>	<b>12 523,33</b>	<b>16 092,32</b>	<b>16 092,32</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>182 248 428,89</b>		<b>179 531 841,18</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>211 220 673,97</b>		<b>204 599 067,93</b>

**VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2019 (EUROS)<sup>1</sup>**

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation au 31/12/2019
<b>Capital</b>	<b>129 729 000,00</b>		<b>2 376 500,00</b>	<b>132 105 500,00</b>
Capital souscrit	129 729 000,00		2 376 500,00	132 105 500,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>48 983 125,07</b>		<b>1 124 345,79</b>	<b>50 107 470,86</b>
Prime d'émission	79 497 529,47		1 614 420,00	81 111 949,47
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(30 514 404,40)		(490 074,21)	(31 004 478,61)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>(475 636,11)</b>		<b>(527 044,71)</b>	<b>(1 002 680,82)</b>
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>1 853 494,36</b>	<b>(558 142,14)</b>	<b>23 717,47</b>	<b>1 319 069,69</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(558 142,14)</b>	<b>558 142,14</b>	<b>(280 930,84)</b>	<b>(280 930,84)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	8 824 136,88	(8 824 136,88)	9 268 509,36	9 268 509,36
Acomptes sur distribution	(9 376 492,77)	9 376 492,77	(9 549 440,20)	(9 549 440,20)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(5 786,25)	5 786,25		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>179 531 841,18</b>	<b>0,00</b>	<b>2 716 587,71</b>	<b>182 248 428,89</b>

<sup>1</sup> Correspond à la colonne «Valeurs bilantielles» de l'état du patrimoine.

## COMpte DE Résultat AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019	31/12/2018
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	7 919 090,48	8 168 506,33
Charges facturées	1 748 775,54	2 410 451,38
Produits des participations contrôlées	3 047 259,77	2 580 490,88
Produits annexes	3 419,74	18 944,31
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits de l'activité immobilière</b>	<b>12 718 545,53</b>	<b>13 178 392,90</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 748 775,54	2 410 451,38
Travaux de gros entretiens	15 975,66	595,03
Charges d'entretien du patrimoine locatif	79 896,51	83 578,79
Dotations aux provisions pour gros entretiens	213 091,25	148 704,82
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	522 834,87	554 736,88
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>2 580 573,83</b>	<b>3 198 066,90</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>10 137 971,70</b>	<b>9 980 326,00</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	(848,90)	210,27
Reprises de provisions d'exploitation	66 066,73	15 839,88
Transfert de charges d'exploitation	905 876,44	1 203 874,87
Reprises de provisions pour créances douteuses	95 448,54	64 364,83
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>1 066 542,81</b>	<b>1 284 289,85</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	797 605,18	829 433,51
Charges d'exploitation de la société	58 625,79	58 357,91
Diverses charges d'exploitation	989 322,03	1 224 976,92
Dotations aux amortissements d'exploitation	250 645,56	297 058,41
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	130 813,35	68 826,13
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>2 227 011,91</b>	<b>2 478 652,88</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>(1 160 469,10)</b>	<b>(1 194 363,03)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	53 540,55	106 884,41
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>53 540,55</b>	<b>106 884,41</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	70 069,62	69 769,04
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>70 069,62</b>	<b>69 769,04</b>
<b>Résultat financier C = (I - II)</b>	<b>(16 529,07)</b>	<b>37 115,37</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	312 119,60	1 066,45
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>312 119,60</b>	<b>1 066,45</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	4 583,77	7,91
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>4 583,77</b>	<b>7,91</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>	<b>307 535,83</b>	<b>1 058,54</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>9 268 509,36</b>	<b>8 824 136,88</b>

# ANNEXE

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs ;
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

### CHANGEMENT DE MÉTHODE

La méthode de comptabilisation des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) a été modifiée.

Jusqu'à présent les comptes enregistraient pour les actifs acquis en VEFA, à l'actif du bilan la valeur d'acquisition de la VEFA et au passif la somme des engagements de paiement restant à décaisser. Cette dette était progressivement apurée en fonction des paiements d'appels de fonds.

Dorénavant, la valeur à l'actif du bilan sera progressivement augmentée à réception des appels de fonds, sans comptabilisation d'engagements au passif.

La dette promoteur sera indiquée en engagement hors bilan.

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

Les coûts de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial ou à son origine estimée, la sortie est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

### VALEUR DES TERRAINS

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

### 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 réalisée par la société CB Richard Ellis Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2014, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale; au 31 décembre 2019 la valeur d'expertise des immeubles locatif a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

**Valeur vénale au 31 décembre 2019 des immeubles locatifs : 251 320 240,24 euros.**

### IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les plus-values réalisées par les particuliers sont imposées immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur. Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé



sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

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

### TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

### ACTIF NET RÉÉVALUÉ DES TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

### TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉS À D'AUTRES SOCIÉTÉS

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

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

### PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

### PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La provision pour gros entretien a pour objet de maintenir en état le parc immobilier de la SCPI et de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La dotation pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à individualiser les travaux inscrits dans le plan pluriannuel de travaux prévu pour les 5 prochaines années et devant être remis à jour chaque année.

La reprise de provision pour gros entretien correspond aux dépenses d'entretien effectuées au cours de l'exercice et au budget des travaux non consommés.

Au 31 décembre 2019, la provision pour gros entretiens s'élève à 325 020,56 euros.

### PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

### PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions;
- covenants sur les emprunts conclus;
- garanties données dans le cadre de financement : Hypothèque, Privilège de prêteur de deniers;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie;
- dettes promoteurs.



## CHANGEMENTS SUBSTENTIELS INTERVENUS POST CLOTURE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise, nous pouvons cependant apporter les commentaires ci-après.

Les transactions locatives vont certainement être ralenties, à la fois dans le rythme des locations mais aussi celui des congés. Les travaux de remise en état vont également être retardés.

Votre SCPI continuera à être protégée par des baux de long terme et par la mutualisation des risques intrinsèques aux SCPI.

Certaines entreprises de petite taille pourraient rencontrer des difficultés suite au ralentissement économique observé. Les mesures massives de soutien annoncées par le gouvernement devraient permettre de soutenir l'économie en général et ces petites entreprises en particulier.

Le premier trimestre de loyers a été normalement encaissé. L'encaissement du deuxième trimestre de loyers commencera début avril. Ainsi, votre SCPI pourrait être provisoirement impactée en cas de support à apporter aux locataires, de légers décalages dans les programmes d'investissements ou de relocations.

Même si ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	103 002 376,09	120 810 497,46	102 951 229,60	116 239 604,70
Commerces	27 722 608,09	33 174 839,50	27 733 186,39	36 322 154,21
<b>TOTAL</b>	<b>130 724 984,18</b>	<b>153 985 336,96</b>	<b>130 684 415,99</b>	<b>152 561 758,91</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	6 091 828,82	6 225 917,13	3 102 400,00	3 013 507,81
<b>TOTAL</b>	<b>6 091 828,82</b>	<b>6 225 917,13</b>	<b>3 102 400,00</b>	<b>3 013 507,81</b>
<b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b>	<b>59 612 666,94</b>	<b>64 865 450,37</b>	<b>51 728 112,36</b>	<b>54 828 892,34</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>196 429 479,94</b>	<b>225 076 704,46</b>	<b>185 514 928,35</b>	<b>210 404 159,06</b>

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2018</b>		<b>133 786 815,99</b>
<b>Solde droits réels au 31/12/2018</b>		<b>135 000,03</b>
Acquisitions Emphytéose		
Cessions Emphytéose		
<b>Solde droits réels au 31/12/2019</b>		<b>135 000,03</b>
<b>Solde amortissements droits réels au 31/12/2018</b>		<b>(2 147,26)</b>
Amortissements droits réels	(1 875,00)	
<b>Solde amortissements droits réels au 31/12/2019</b>		<b>(4 022,26)</b>
<b>Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018</b>		<b>130 551 563,22</b>
<b>Acquisitions</b>		<b>250,00</b>
Levallois-Perret - 62-70 rue de Villiers	250,00	
<b>Cessions</b>		
<b>Travaux de restructuration</b>		<b>2 929,78</b>
Nanterre - 61 avenue Jules Quentin	2 929,78	
<b>Acquisitions de travaux immobilisés</b>		<b>42 482,17</b>
<b>Renouvellements de climatizations existantes</b>		<b>527 044,71</b>
<b>Sorties de climatizations (renouvellements)</b>		<b>(527 044,71)</b>
<b>Autres variations</b>		
<b>Agencements, Aménagements, Installations</b>		<b>246 400,70</b>
Nouveaux agencements	569 532,67	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	84 818,49	
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(407 950,46)	
<b>Amortissements Agencements, Aménagements, Installations</b>		<b>(249 619,46)</b>
Dotations de l'exercice	(249 619,46)	
Reprises de l'exercice		
<b>Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2019</b>		<b>130 594 006,41</b>
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018</b>		<b>3 102 400,00</b>
<b>Acquisitions de VEFA</b>		<b>2 989 428,82</b>
Toulouse-Zac Borderouge	2 989 428,82	
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2019</b>		<b>6 091 828,82</b>
<b>IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2019</b>		<b>136 816 813,00</b>
<b>TITRES FINANCIERS CONTROLES au 31/12/2018</b>		<b>51 728 112,36</b>
<b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018</b>		<b>51 728 112,36</b>
<b>Acquisitions</b>		<b>7 884 554,58</b>
SCI LF MAILLOT 2000	2 932 300,00	
SCI LF OFFENBACH	306 291,92	
SCI LF SMART UP	4 645 962,66	
<b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2019</b>		<b>59 612 666,94</b>
<b>TITRES FINANCIERS CONTROLES AU 31/12/2019</b>		<b>59 612 666,94</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2018</b>		<b>30 587,73</b>
<b>Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2018</b>		<b>30 587,73</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats		150,21
Fonds de roulements restitués par les syndicats		
<b>Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2019</b>		<b>30 737,94</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2019</b>		<b>30 737,94</b>

## DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle des titres financiers détenus par votre SCPI
LF JAZZ	152 863	29 399 076,65	45 475 002,54	7 643 150,00	324 204,51	6,51%	2 483 295,46
LF MULTI BBQ	186 414	31 419 397,61	34 823 365,53	9 320 700,00	(1 543 368,09)	6,51%	2 799 023,84
LF PRISME	145 456	29 374 304,09	49 692 696,34	7 272 800,00	1 411 175,07	6,51%	2 361 000,00
LF PANSIDE	174 705	34 927 954,59	60 650 197,68	8 735 250,00	1 450 833,97	6,51%	2 836 500,00
LF CARRÉ DAUMESNIL	425 112	93 661 549,55	99 981 253,87	21 255 600,00	2 159 359,79	5,00%	5 312 000,00
LF CITYSCOPE	1 861 500	167 160 093,32	167 160 093,32	37 230 000,00	647 090,21	5,00%	9 307 500,00
LF PARIS NANTERRE	45 790	38 966 460,65	38 966 460,65	9 158 000,00	(3 986 970,47)	20,00%	9 150 000,00
LF OFFENBACH	235 629	213 686 840,24	323 465 635,98	47 125 800,00	5 354 327,71	7,19%	17 784 484,98
LF GERMANY OFFICE 2	190 138	177 091 893,54	179 639 456,56	38 027 600,00	329 135,02	0,00%	600,00
LF SMART UP	275 345	84 125 586,53	96 873 167,34	27 534 500,00	(4 424 272,41)	5,00%	4 645 962,66
LF MAILLOT 2000	97 812	94 420 907,99	106 343 422,86	9 791 200,00	(762 111,29)	3,00%	2 932 300,00
<b>TOTAL</b>							<b>59 612 666,94</b>

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2018 (euros)	Compte à compte 2019*	Dotations 2019 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2019 (euros)
Droits réels	72 ans	2 147,26		1 875,00	4 022,26
Agencements, aménagements installations	5 ans	1 016 677,22		249 619,46	1 266 296,68

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

## RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2018 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2019 (euros)	Compte à compte 2019 (euros)	Dotations 2019 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2019 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		(848,90)		848,90	

## RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2018 (euros)	Dotations 2019 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Montant des provisions au 31/12/2019 (euros)
Provisions gros entretiens	177 996,04	213 091,25	66 066,73	325 020,56
Pour créances douteuses	255 972,68	130 813,35	95 448,54	291 337,49
<b>TOTAL</b>	<b>433 968,72</b>	<b>343 904,60</b>	<b>161 515,27</b>	<b>616 358,05</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2018	8 824 136,88
Report à nouveau 2018	1 853 494,36
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>10 677 631,24</b>
Distribution 2018	9 382 279,02
Reconstitution du report à nouveau *	23 717,47
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>1 319 069,69</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**

<b>CHARGES À PAYER</b>		<b>PRODUITS À RECEVOIR</b>	
Fournisseurs factures non parvenues	310 646,68	Locataires factures à établir	10 048,05
Locataires et comptes rattachés	136,22	Autres créances d'exploitation	684 853,59
Autres dettes d'exploitation	463 945,63	Intérêts courus à recevoir	18 212,71
Intérêts courus à payer	25 922,09	<b>TOTAL</b>	<b>713 114,35</b>
<b>TOTAL</b>	<b>800 650,62</b>		

**DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES**

Locataires	299 112,24
Locataires : factures à établir	10 048,05
Locataires : créances douteuses	460 258,36
<b>TOTAL</b>	<b>769 418,65</b>

**INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Jetons de présence	8 000,00
--------------------	----------

**CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Diverses charges exceptionnelles	274,84
Apurement comptes locataires	304,11
Protocole d'accord sur locataire parti	4 000,00
Rompus	4,82
<b>TOTAL</b>	<b>4 583,77</b>

**PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Indemnité de co-gérance SCI	11 000,00
Dégrèvement d'impôts	13 119,14
Indemnité abandon vente immeuble Cannes Gray Albion	287 995,40
Rompus	5,06
<b>Total</b>	<b>312 119,60</b>

**ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS**

<b>Cautions</b>	
Cautions bancaires reçues des locataires	558 134,18
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant
Nantissements de parts sociales	17 408 211,49
Hypothèques	Néant
<b>Dettes promoteurs hors bilan</b>	
ZAC Borderouge - TOULOUSE	1 648 321,25

# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

## I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>BUREAUX</b>							
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	20,00%	2 115,40	7 848 017,40	43 469,20	7 891 486,60	7 851 375,55
Europarc Sainte Victoire Bât 5 Route de Valbrillant 13590 MEYREUIL	05/06/1992	100,00%	809,00	981 619,22		981 619,22	981 619,22
Elipsys 8-10 rue des Trente Six Ponts 31400 TOULOUSE	28/07/2015	20,00%	842,53	2 684 320,00		2 684 320,00	2 684 320,00
181-183 cours du Médoc 33000 BORDEAUX	19/03/1998	60,00%	643,20	781 928,27	0,00	781 928,30	788 717,92
Axis Park - Bât B2 18 avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	01/07/2005	100,00%	1 457,00	1 861 352,00		1 861 352,00	1 861 352,00
Axis Park - Bât C3 Avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	20/06/2005	100,00%	1 453,63	1 818 975,00	23 200,00	1 842 175,00	1 865 375,00
Parc Millénaire Bât 11 à 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/2013	100,00%	4 605,00	4 957 644,00	1 828 401,31	6 786 045,31	6 741 604,49
Europarc Chantrerie Bât 4 2 rue Jacques Daguerre 44300 NANTES	13/06/2005	100,00%	1 198,00	1 547 857,85	8 298,49	1 556 156,34	1 559 842,84
Parc de la Haute Borne Bât 7 10 rue Hubble 59262 SAINGHIN EN MELANTOIS	24/10/2012	100,00%	636,00	1 241 062,00		1 241 062,00	1 241 062,00
Parc de la Haute Borne Bât 5 150 avenue Harrison 59262 SAINGHIN EN MELANTOIS	10/07/2012	100,00%	603,00	1 250 000,00		1 250 000,00	1 250 000,00
91 boulevard Saint Michel 75005 PARIS	08/12/2016	5,00%	363,79	3 050 000,00		3 050 000,00	3 050 000,00
57 rue d'Amsterdam 75008 PARIS	23/03/2004	100,00%	601,79	1 516 499,28	246 951,12	1 763 450,40	1 803 050,40
Héron Building - 11 <sup>e</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	22/06/2011	100,00%	587,40	2 849 340,57	66 587,98	2 915 928,55	2 853 580,58
Héron Building 12 <sup>e</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	15/12/1993	25,00%	335,00	1 372 041,16	20 770,99	1 392 812,15	1 409 882,91
Maillot 2000 4/5/7 <sup>e</sup> étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/2008	15,00%	442,65	3 070 050,00	14 883,16	3 084 933,16	3 116 804,04
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	16/01/1991	5,00%	966,56	1 811 701,09	985 935,05	2 797 636,14	2 809 649,53
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	5,00%	1 340,95	4 288 150,00	2 929,78	4 291 079,78	4 288 150,00
Edouard Vaillant 102-104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	14/12/2011	35,00%	961,22	4 375 000,00	18 245,95	4 393 245,95	4 414 361,10
Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	23/09/2016	10,00%	454,37	5 202 038,00		5 202 038,00	5 202 038,00
Le Métropole 84 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	14/05/1991	15,00%	222,49	1 330 806,94	15 659,72	1 346 466,66	1 356 433,96
164 bis rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	30/05/2005	100,00%	573,76	1 864 407,00	6 720,00	1 871 127,00	1 871 127,00
O'Mallet 2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY LES MOULINEAUX	22/12/2011	18,00%	810,97	4 710 600,00	1 227,80	4 711 827,80	4 712 155,40

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>							
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS PERRET	26/07/2017	3,00%	445,89	4 478 820,03	91,16	4 478 911,19	4 478 916,03
Le Shine 62-70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS PERRET	30/11/2017	25,00%	902,75	8 045 479,86	4 886,33	8 050 366,19	8 047 104,86
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/2015	2,50%	586,85	2 681 500,00	63 772,41	2 745 272,41	2 738 734,04
Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/2014	8,00%	868,08	7 079 172,02	8 206,05	7 087 378,07	7 087 686,84
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 ST OUEN	25/07/2013	10,00%	1 592,80	8 766 807,50		8 766 807,50	8 766 807,50
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/2013	10,00%	1 456,28	6 591 554,14		6 591 554,14	6 591 554,14
Péripole 2 - 4 <sup>ème</sup> étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY SOUS BOIS	28/11/1990	100,00%	922,36	1 136 835,19	448 561,04	1 585 396,23	1 527 924,25
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>28 798,72</b>	<b>99 193 578,52</b>	<b>3 808 797,54</b>	<b>103 002 376,09</b>	<b>102 951 229,60</b>
<b>COMMERCES</b>							
311 avenue du Général Foch 01400 CHATILLON SUR CHALARONNE	27/12/2011	100,00%	2 885,00	1 922 057,15	2 805,00	1 924 862,15	1 924 862,15
9 avenue Emile Guillaumin 03160 BOURBON L'ARCHAMBAULT	27/12/2011	100,00%	4 292,00	3 881 187,88		3 881 187,88	3 881 187,88
Galerie du Gray d'Albion 17 boulevard de la Croisette 06400 CANNES	24/06/1994	100,00%	282,40	1 128 438,30	51,10	1 128 489,40	1 128 489,40
Rue Joseph André 08000 CHARLEVILLE MEZIERES	28/06/2013	100,00%	6 174,00	7 507 646,00		7 507 646,00	7 507 646,00
Rue Louis Desprez 10200 BAR SUR AUBE	27/12/2011	100,00%	5 157,00	4 042 316,22	1 851,70	4 044 167,92	4 042 316,22
Marques Avenue Avenue de la Maillé 10800 ST JULIEN LES VILLAS	12/09/1995	55,00%	1 377,20	1 008 226,45	472 843,63	1 481 070,08	1 493 500,08
4 rue Buffon 21800 CHEVIGNY ST SAUVEUR	27/12/2011	100,00%	3 928,00	3 602 381,14		3 602 381,14	3 602 381,14
Route de Verneuil 27240 DAMVILLE	27/12/2011	100,00%	2 393,00	2 813 998,08		2 813 998,08	2 813 998,08
104 avenue Kléber 75016 PARIS	30/09/1996	100,00%	204,34	761 635,29		761 635,29	761 635,29
8 rue Poussin 75016 PARIS	09/08/1994	100,00%	88,44	338 831,36		338 831,36	338 831,36
12-14 rue Gustave Courbet 75116 PARIS	09/08/1994	100,00%	51,20	238 338,79		238 338,79	238 338,79
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>26 832,58</b>	<b>27 245 056,66</b>	<b>477 551,43</b>	<b>27 722 608,09</b>	<b>27 733 186,39</b>
<b>BUREAUX</b>							
Borderouge Opalink ZAC Borderouge 31400 TOULOUSE	18/09/2018	50,00%	2 440,00	6 091 828,82		6 091 828,82	3 102 400,00
<b>TOTAL BUREAUX EN COURS</b>			<b>2 440,00</b>	<b>6 091 828,82</b>		<b>6 091 828,82</b>	<b>3 102 400,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>58 071,30</b>	<b>132 530 464,00</b>	<b>4 286 348,97</b>	<b>136 816 813,00</b>	<b>133 786 815,99</b>

La valeur 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.214-37 du Code monétaire et financier.



## II - IMMEUBLES DÉTENUS AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine des SCI et autres sociétés à prépondérance immobilières dans lesquelles Pierre Privilège détient des titres de participation.

Nous vous rappelons également le % de détention de votre SCPI dans chacune de ces sociétés :

	% de détention
SCI LF JAZZ	6,51%
SCI LF CARRÉ DAUMESNIL	5,00%
SCI LF CITYSCOPE	5,00%
SCI LF GERMANY OFFICE 2	0,00%
SCI LF MULTI BBQ	6,51%
SCI LF OFFENBACH	7,19%
SCI LF PANSIDE	6,51%
SCI LF PARIS NANTERRE	20,00%
SCI LF PRISME	6,51%
SCI LF SMART UP	5,00%
SCI LF MAILLOT 2000	3,00%

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>BUREAUX</b>							
Le Jazz 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00%	7 529,00	63 990 697,67		63 990 697,67	65 540 748,04
<b>TOTAL SCI LF JAZZ</b>			<b>7 529,00</b>	<b>63 990 697,67</b>		<b>63 990 697,67</b>	<b>65 540 748,04</b>
Le Prisme 146 bis à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00%	10 361,00	64 758 651,28		64 758 651,28	66 098 876,29
<b>TOTAL SCI LF PRISME</b>			<b>10 361,00</b>	<b>64 758 651,28</b>		<b>64 758 651,28</b>	<b>66 098 876,29</b>
Panside (Panorama Seine et Dockside) 247 quai Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00%	10 021,00	78 116 979,94		78 116 979,94	79 781 178,56
<b>TOTAL SCI LF PANSIDE</b>			<b>10 021,00</b>	<b>78 116 979,94</b>		<b>78 116 979,94</b>	<b>79 781 178,56</b>
Carré Daumesnil 48-56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	177 687 015,28		177 687 015,28	180 918 559,66
<b>TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL</b>			<b>20 590,40</b>	<b>177 687 015,28</b>		<b>177 687 015,28</b>	<b>180 918 559,66</b>
Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00%	38 623,70	167 520 133,85		167 520 133,85	172 031 951,11
<b>TOTAL SCI LF CITYSCOPE</b>			<b>38 623,70</b>	<b>167 520 133,85</b>		<b>167 520 133,85</b>	<b>172 031 951,11</b>
Hafensinbel 9 D 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00%	6 000,55	18 580 907,84		18 580 907,84	19 076 194,53
2 Towers Leipzigertrasse 51 D 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00%	20 404,22	73 643 988,56		73 643 988,56	70 948 596,80
AM Santorkai 68 D 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00%	3 727,50	20 915 064,34		20 915 064,34	21 312 087,76
Elisabeth Strasse 65 D 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00%	8 695,41	34 243 240,73		34 243 240,73	34 669 455,27
Campus 53 Ferdinand Happ Strasse 53 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00%	6 729,80	31 424 358,83		31 424 358,83	32 225 889,56
72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00%	2 759,14	16 632 347,84		16 632 347,84	17 063 436,45
Mittler Pfad 13-15 D 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00%	30 270,00	68 451 620,04		68 451 620,04	69 733 896,94
Porticon Presselstrasse 17 D 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00%	11 130,00	25 515 902,31		25 515 902,31	26 029 541,28
Laimer Atrium Landberger Strasse 314 D 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00%	13 919,42	40 694 638,57		40 694 638,57	41 643 237,63
<b>TOTAL SCI LF OFFENBACH</b>			<b>103 636,04</b>	<b>330 102 069,06</b>		<b>330 102 069,06</b>	<b>332 702 336,22</b>

Adresse	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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00%	19 969,75	60 548 492,24		60 548 492,24	61 590 258,87
Am Seestern 5 D 40217 DUSSELDORF	01/10/2019	100,00%	10 866,12	44 016 551,02		44 016 551,02	
Steag Rüttenscheider Straße 1-3 D 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00%	22 506,10	73 302 470,80		73 302 470,80	
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D 80687 MUNICH	18/04/2019	100,00%	13 763,00	63 085 164,87		63 085 164,87	
<b>TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2</b>			<b>67 104,97</b>	<b>240 952 678,93</b>		<b>240 952 678,93</b>	<b>61 590 258,87</b>
Le SmartUp 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00%	23 215,40	148 524 107,56		148 524 107,56	
<b>TOTAL SCI LF SMART UP</b>			<b>23 215,40</b>	<b>148 524 107,56</b>		<b>148 524 107,56</b>	
Le M / Maillot 2000 247-255 boulevard Pereire 75017 PARIS	28/06/2019	100,00%	7 572,56	138 809 694,34		138 809 694,34	
<b>TOTAL SCI LF MAILLOT 2000</b>			<b>7 572,56</b>	<b>138 809 694,34</b>		<b>138 809 694,34</b>	
<b>COMMERCES</b>							
Buffalo Centre commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00%	515,70	2 602 327,85		2 602 327,85	2 708 619,15
Buffalo Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES MIRABEAU	30/05/2017	100,00%	554,70	3 108 345,46		3 108 345,46	3 281 463,59
Buffalo Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00%	630,00	1 629 530,90		1 629 530,90	1 701 870,46
Buffalo 10 rue Alain Colas 22000 ST-BRIEUC	30/05/2017	100,00%	511,90	2 498 657,97		2 498 657,97	2 583 321,13
Buffalo 43 rue de Keranfurst 29000 BREST	30/05/2017	100,00%	523,60	2 563 239,15		2 563 239,15	2 645 679,74
Buffalo Le Grand Launay 29600 ST-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 777 680,27		1 777 680,27	1 856 596,97
Buffalo Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00%	509,90	1 163 414,31		1 163 414,31	1 213 800,17
Buffalo 40 avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00%	515,70	3 064 524,33		3 064 524,33	3 189 894,41
Buffalo Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE D'ORNON	30/05/2017	100,00%	621,00	2 182 506,93		2 182 506,93	2 277 022,43
Buffalo Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 929 382,13		1 929 382,13	2 008 186,81
Buffalo 180 route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 715 128,13		1 715 128,13	1 791 267,93
Buffalo Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00%	705,00	1 716 774,20		1 716 774,20	1 792 987,08
Buffalo Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00%	542,70	1 554 632,34		1 554 632,34	1 623 647,26
Buffalo 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00%	470,70	1 675 621,36		1 675 621,36	1 750 007,34
Buffalo Bas du Mont des Bruyères 59230 ST-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00%	360,40	1 545 162,31		1 545 162,31	1 613 010,69

Adresse	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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
Buffalo Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00%	634,50	2 259 175,29		2 259 175,29	2 351 450,62
Buffalo 22-26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00%	629,30	3 122 336,55		3 122 336,55	3 238 930,87
Buffalo Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00%	494,10	2 092 191,08		2 092 191,08	2 177 645,99
Buffalo Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00%	562,20	1 579 558,84		1 579 558,84	1 644 181,70
Buffalo Centre commercial La Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00%	542,20	2 656 414,87		2 656 414,87	2 755 679,00
Buffalo Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00%	622,50	3 177 539,49		3 177 539,49	3 294 417,87
Buffalo 195 chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00%	538,50	2 075 573,96		2 075 573,96	2 167 965,48
Buffalo ZAC Maison Neuve 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00%	634,50	2 230 360,74		2 230 360,74	2 329 373,31
Buffalo 19-21 avenue de La Pointe Ringale 91250 ST-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00%	606,20	1 872 826,19		1 872 826,19	1 938 448,35
Buffalo 2 allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00%	533,90	2 403 705,07		2 403 705,07	2 481 014,85
Buffalo 2 rue André Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00%	514,90	1 912 580,91		1 912 580,91	1 976 286,66
Buffalo Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 740 642,05		1 740 642,05	1 817 914,54
Buffalo 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE ADAM	18/02/2015	100,00%	643,50	1 817 186,92		1 817 186,92	1 897 857,44
<b>TOTAL SCI LF MULTI BBQ</b>			<b>15 532,60</b>	<b>59 667 019,60</b>		<b>59 667 019,60</b>	<b>62 108 541,84</b>
Franprix 107 avenue de la Bourdonnais 75007 PARIS	20/12/2016	100,00%	766,90	4 297 292,55		4 297 292,55	4 342 562,22
Casino Supermarché 20 rue du Chemin Vert 75011 PARIS	20/12/2016	100,00%	1 489,90	11 291 875,12		11 291 875,12	11 446 225,30
Franprix 116 rue de la Tour 75016 PARIS	20/12/2016	100,00%	1 226,40	10 228 396,95		10 228 396,95	10 352 105,65
Lidl 461 boulevard des Provinces Françaises 92000 NANTERRE	20/12/2016	100,00%	4 309,20	17 888 966,13		17 888 966,13	18 244 610,73
<b>TOTAL SCI PARIS NANTERRE</b>			<b>7 792,40</b>	<b>43 706 530,75</b>		<b>43 706 530,75</b>	<b>44 385 503,90</b>

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



### Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Pierre Privilège,

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Pierre Privilège relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 13 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

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

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

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

#### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion, arrêté le 13 mai 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce.

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

En outre :

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



Paris-La Défense, le 20 mai 2020

**Le commissaire aux comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**Sylvain GIRAUD**

# 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 2019

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

vos 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 € HT par actif,
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif et par contrôle,
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 € HT par actif,
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 € 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 € 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 € 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 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 5 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 10 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 €,
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 800 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 1 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 €.



Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2019 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	4 753,66
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	28 657,02
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• Pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • Pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • Pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	

**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) Commission de gestion

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2019 s'élève à 797 605,18 € HT.

#### 2) Commission de souscription

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

Elle s'élève à 797 853,60 € HT au titre de l'exercice 2019.

#### 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 comptabilisé au titre de l'exercice 2019 s'élève à 84 047 € HT pour la commission d'acquisition.

#### 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.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2019.

Paris-La-Défense, le 20 mai 2020

**Le Commissaire aux Comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**Sylvain Giraud**



# NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes.





# LA FRANÇAISE

**La Française Real Estate Managers**

128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60

[serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com)

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