

# RAPPORT ANNUEL

# 2015

CRÉDIT MUTUEL  
PIERRE 1



LA FRANÇAISE

# Crédit Mutuel Pierre 1

SCPI de rendement à capital variable

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2016

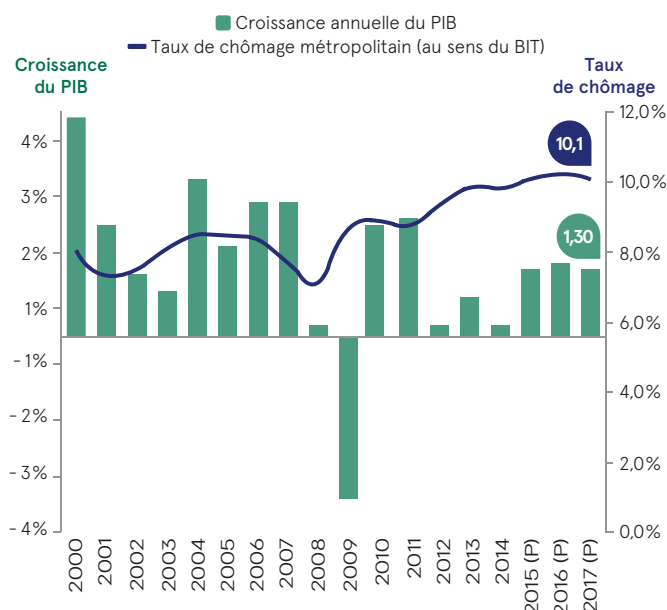
1	Conjoncture .....	2
2	Organes de direction et de contrôle .....	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2015 .....	6
4	Gouvernance et contrôle interne .....	16
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion .....	18
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire .....	21
7	Rapport du conseil de surveillance .....	23
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire .....	25
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire .....	26
10	Comptes au 31 décembre 2015 .....	28
11	Annexe .....	31
12	Composition du patrimoine .....	37
13	Rapports du commissaire aux comptes .....	45



## L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2015

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

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



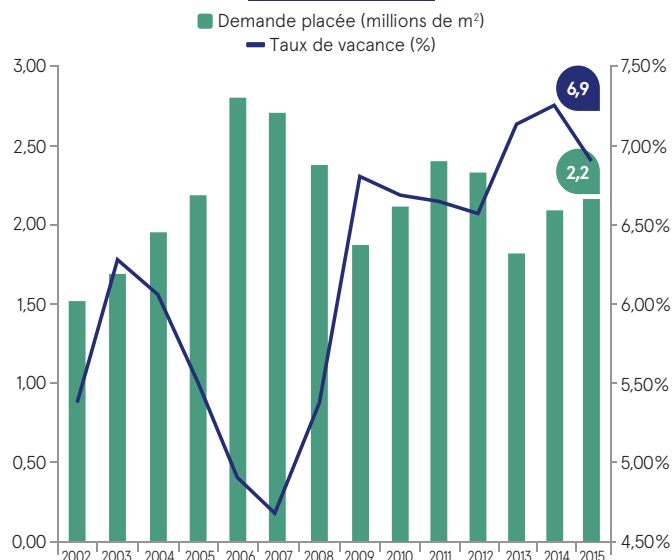
Source : INSEE, COE-Rexecode, décembre 2015.

## L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2015

### Le marché locatif des bureaux

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

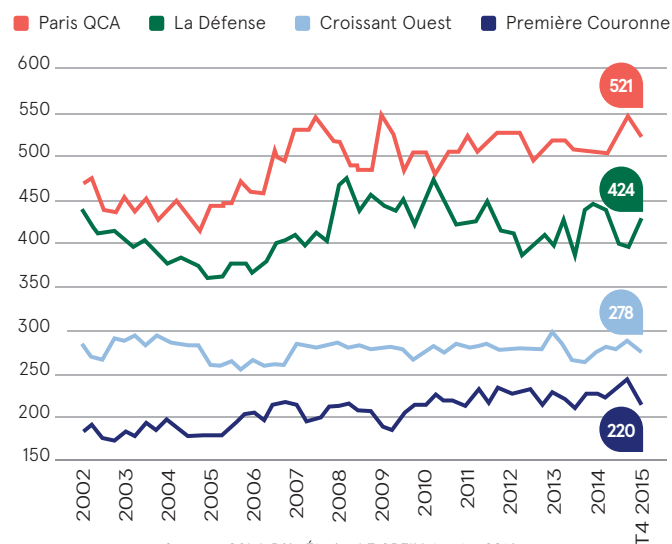
### ● Demande placée de bureaux et taux de vacance en Île-de-France



Source : Immostat - Pôle Études LF GREIM, avril 2016.

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

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



Source : C&W, Pôle Études LF GREIM, janvier 2016.

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

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



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

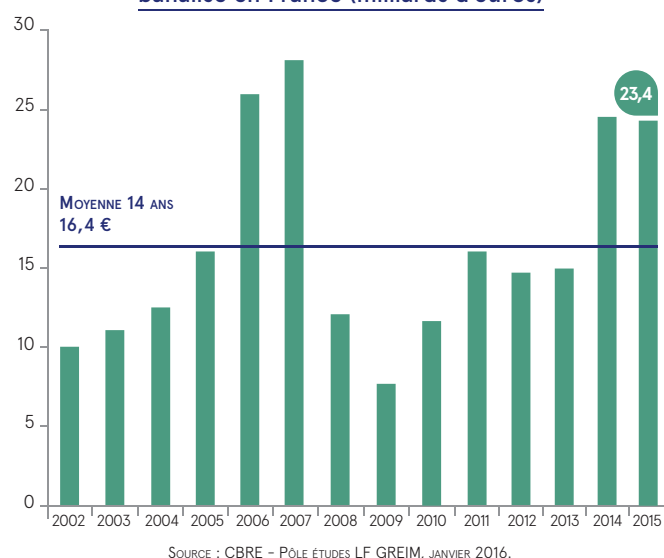
### Le marché locatif des commerces

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

### Le marché de l'investissement

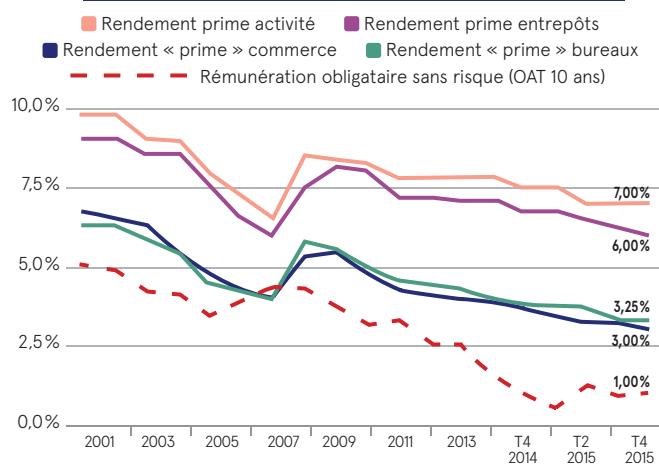
Le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité en 2015. 24,3 milliards d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du territoire, un volume comparable à celui enregistré en 2014. Le marché a été contraint par un manque d'offres de produits de qualité,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

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



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

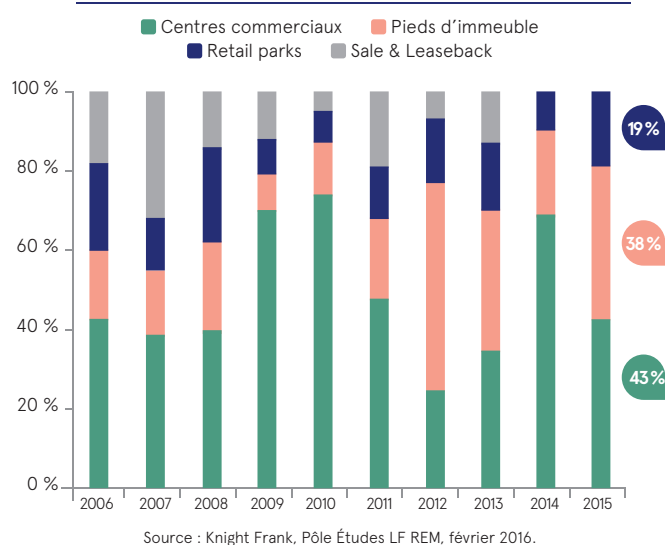
#### ● Taux de rendement « prime » et taux sans risque



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

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

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



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

## PERSPECTIVES 2016

---

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



# FICHE D'IDENTITÉ Crédit Mutuel Pierre 1



- **Type de SCPI**  
SCPI de rendement  
à capital variable
- **Siège social**  
128 boulevard Raspail  
75006 Paris
- **Date d'immatriculation**  
14 juin 1973

- **N° immatriculation au RCS**  
419 867 213 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**  
14 juin 2072
- **Capital social effectif au 31 décembre 2015**  
521 660 232 euros
- **Capital plafond statutaire**  
1 000 000 044 euros
- **Visa AMF**  
SCPI n° 16-03 en date du 1<sup>er</sup> avril 2016

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

### La Française Real Estate Managers

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

### Directoire

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

### Conseil de surveillance

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

### Commissaires aux comptes

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

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

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank France – 1-3 place Valhubert – 75013 Paris

**Fin de mandat :** durée illimitée.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance :

ACMN Vie  
Anthire  
Les Assurances du Crédit Mutuel Vie  
Yves BARRUET  
Gérard BAUDIFFIER  
Jean-Baptiste BILLY  
Olivier BLICK  
Maëlle BRIENS  
Guillaume COLLAS  
Philippe Georges DESCHAMPS  
Bernard DESTOMBES  
Bertrand de GELOES  
Patrick KONTZ  
Guy LACAZE  
MMA Vie  
Pérennité Pierre  
Dany PONTABRY  
Georges POUSSIER  
François RINCHEVAL  
Franco TELLARINI  
Maurice TOME  
Damien VANHOUTTE  
Edouard DE VILLENAUT

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

**Fin des mandats :** à l'issue de l'assemblée générale de 2021 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.





## Introduction

En 2015 Crédit Mutuel Pierre 1 a connu une amélioration de ses indicateurs immobiliers par l'intense gestion de son patrimoine et par une activité locative soutenue. La finalisation d'un financement hypothécaire de 50 millions d'euros a permis de soutenir la politique d'investissement dans des immeubles récents. Conjuguée

à l'exécution du programme d'arbitrage, le renouvellement du patrimoine s'est accéléré, contribuant au renforcement de la qualité du portefeuille.

En 2015, la société de gestion a élaboré un projet de fusion-absorption avec la SCPI Multimobilier 1 qui a pour objectif de renforcer l'ensemble fusionné dans sa diversification immobilière et répondre ainsi à l'évolution de la demande des entreprises locataires. En redynamisant les deux patrimoines, la Française Real Estate Managers compte bien relancer la commercialisation de Crédit Mutuel Pierre 1.

Au cours de l'année le niveau de collecte n'a pas permis de résorber le nombre de parts en attente qui s'élève au 31 décembre 2015 à 66 640 parts.

- 2015 affiche un redressement régulier des indicateurs de l'activité locative à la faveur du renouvellement du patrimoine de la SCPI : avec un stock de locaux vacants en baisse de 10 % et un taux d'occupation physique qui termine l'année à son plus haut à 87,3 %, en hausse de 1,1 point par rapport à fin 2014. Le patrimoine en exploitation s'est contracté de 2 % à près de 350 000 m<sup>2</sup>, compte tenu, d'une part, des acquisitions réalisées en cours d'année :

- 7,5 % des parts de la SCI ayant acquis en février l'immeuble de bureaux « Le Prisme » à Boulogne-Billancourt, loué à trois locataires, dont Nokia (ex Alcatel-Lucent), sur 10 360 m<sup>2</sup> ;
- 7,5 % des parts de la SCI ayant acquis, toujours en février, le portefeuille de 13 restaurants Buffalo Grill (7 386 m<sup>2</sup>) ;
- une quote-part de 20 % dans l'ensemble immobilier Front Office à Asnières-sur-Seine (23 474 m<sup>2</sup> de bureaux), loué à 89 % auprès de 7 locataires au moment de son acquisition ;
- 4 actifs à usage de commerce exploités par Grand Frais (7 957 m<sup>2</sup>).

Et, d'autre part, de la cession de 14 actifs pour un total de 20 131 m<sup>2</sup> avec un taux de vacance moyen de 59 %. Celle réalisée en fin d'année de l'immeuble du 8/10 rue du Renard à Paris 4<sup>ème</sup>, dont la SCPI détenait une quote-part de 30 %, alors que l'Administration Pénitentiaire, unique locataire, quittait les locaux fin décembre, a eu un impact financier très positif.

Les surfaces relouées, hors acquisitions, ont atteint environ 39 200 m<sup>2</sup> et celles libérées près de 46 000 m<sup>2</sup> mais plus de 11 700 m<sup>2</sup> étaient vendus vides contre 529 m<sup>2</sup> acquis vacants.

La relocation des surfaces vacantes a représenté 1/3 des surfaces signées en 2015 alors que 2/3 ont concerné le maintien des locataires en place (renégociations et renouvellements de baux).

Les seules locations de surfaces vacantes ayant pris effet en 2015 ont représenté près de 16 400 m<sup>2</sup>.

Les renouvellements et renégociations de baux ont notamment permis de maintenir Vinci Construction sur 81 % des surfaces du Vectorial à Nanterre (quote-part de 25 %), Alstom Grid et SFR à Massy (quote-part de 40 %), la Banque Palatine sur le Péripole à Fontenay-sous-bois, Medtronic sur Iléo (quote-part de 28 %) et Pierre Fabre sur la rue Abel Gance (quote-part de 25 %) à Boulogne-Billancourt.

Un peu plus de 26 500 m<sup>2</sup> ont été restitués par leurs locataires.

D'ores et déjà, près de 7 900 m<sup>2</sup> ont été signés pour une prise d'effet en 2016, mais quelques actifs importants se libèrent au 1<sup>er</sup> semestre comme Le Prisme à Guyancourt, la rue Marceau à Ivry et, en premier lieu, la Cristallerie à Sèvres (quote-part de 25 %) qui va faire l'objet d'un important programme de rénovation compte tenu de la qualité de son emplacement.

Les deux opérations de valorisation acquises en VEFA en 2014 – l'extension du Vermont à Nanterre sur 722 m<sup>2</sup> livrables en avril 2016 (quote-part de 20 %) et entièrement louée à Veolia et le redéveloppement rue de La Vanne à Montrouge sur 4 803 m<sup>2</sup> livrable au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 (quote-part de 34 %) – se poursuivent conformément au calendrier et budget convenus.

- Dès le mois de novembre, le projet fusion-absorption avec la SCPI Multimobilier 1, suivi par la commission ad hoc de trois membres, désignés par votre conseil de surveillance, avait été approuvé par l'ensemble de ses membres et a abouti le 19 janvier 2016 à une assemblée générale extraordinaire. Il a recueilli une très large approbation à plus de 97 %.

Lors de cette assemblée, votre SCPI a :

- approuvé la fusion-absorption de la SCPI Multimobilier 1 par votre SCPI ;
- élargi la politique d'investissement de votre SCPI à d'autres typologies d'actifs (parkings, santé, hôtels, résidences gérées,...) dans la limite de 15 % des actifs immobiliers ;
- porté temporairement le nombre de membres du conseil de surveillance à 23 membres ;
- décidé de fixer le capital social maximum à 1 000 000 044 euros.

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 affiche désormais une capitalisation de 1,2 milliard d'euros.

- La collecte brute de 8,2 millions d'euros a été insuffisante pour traiter les parts en attente de retrait qui représentent près de 2 % du total des parts de la SCPI au 31 décembre 2015. Il est à noter que les deux derniers mois de l'année n'ont enregistré aucune transaction en raison du projet de fusion. Dans ce contexte un fonds de remboursement a été mis en place au premier semestre 2016.

## Crédit Mutuel Pierre 1 clôture l'année 2015 avec :

- une valeur globale de son patrimoine qui s'élève à 896,6 millions d'euros hors droits en intégrant des nouveaux investissements, réalisés au cours de l'exercice. À périmètre constant, la valorisation est en hausse de 1,57 % ;
- un taux d'occupation financier moyen de 2015 qui s'est amélioré au fil des mois pour s'établir à 84,4 % ;
- une distribution de l'exercice qui s'élève à 12,12 euros en 2015 équivalent à un taux de distribution de 4,25 %.

## Les enjeux opérationnels de l'année 2016, dans la continuité de la politique de renouvellement du portefeuille, se concentrent sur deux axes :

La réduction du taux de vacance par :

- l'exécution d'un important plan d'arbitrage portant sur une quarantaine d'actifs pour plus de 40 000 m<sup>2</sup> de locaux vacants au 2/3 et dont près de la moitié est d'ores et déjà très avancée pour un montant de l'ordre de 34 millions d'euros ;
- la commercialisation des surfaces rénovées ou neuves du Malesherbes à Levallois et Equinox à Lyon, Plaine Espace à Saint-Denis, Le Tropical à Villepinte et le Front Office à Asnières, notamment.

Et la poursuite d'une politique active d'investissement pour environ 70 millions d'euros avec les fonds issus des arbitrages et le solde des lignes de financements encore disponibles. Plusieurs opérations étaient à l'étude en fin d'année sur les immeubles à Paris et dans les grandes villes en Allemagne.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital effectif	521 660 232,00 €
Nombre de parts	3 409 544
Capitalisation	971 720 040,00 €
Nombre d'associés	20 481
Valeur de réalisation	243,28 €
Prix de souscription	285,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	262,20 €
Valeur ISF pour 2016*	262,20 €
Distribution de l'exercice 2015**	12,12 €

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

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

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

### Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	3,25 %
7 ans	3,83 %
10 ans	5,79 %

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

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

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

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

## TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

	2015	2014
<b>Compte de résultat au 31 décembre (en euros)</b>		
Produits de la SCPI	82 791 975,38	79 739 345,51
dont loyers	53 764 857,60	55 475 515,54
Total des charges	42 560 078,07	39 179 176,85
Résultat	40 231 897,31	40 560 168,66
Dividende	41 283 193,14	43 580 571,42

<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre (en euros)</b>		
Capital social	521 660 232,00	521 660 232,00
Total des capitaux propres	760 829 415,59	759 556 963,72
Immobilisations locatives	823 777 949,68	817 167 248,77

	Global 2015	Par part 2015
<b>Autres informations (en euros)</b>		
Bénéfice	40 231 897,31	11,81*
Dividende	41 283 193,14	12,12**
<b>Patrimoine (en euros)</b>		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	896 564 891,91	262,96
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	886 954 709,51	260,14
Valeur comptable	760 829 415,59	223,15
Valeur de réalisation	829 460 920,33	243,28
Valeur de reconstitution	967 069 209,55	283,64

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

\*\* Dont 1,59 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

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

### Valeur comptable

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	823 777 949,68
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(62 948 534,09)
<b>Valeur comptable</b>	<b>760 829 415,59</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>223,15</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	886 954 709,51
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(57 493 789,18)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>829 460 920,33</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>243,28</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	829 460 920,33
Frais d'acquisition des immeubles	59 958 138,36
Commission de souscription	77 650 150,86
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>967 069 209,55</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>283,64</b>

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

## MARCHÉ DES PARTS EN 2015

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	28 935	0,85 %
Parts cédées de gré à gré	176	-
Parts transférées par succession et/ou donation	25 867	0,45 %
Parts en attente de retrait au 31 décembre	66 640	1,95 %

Au cours de l'année 2015, les souscriptions enregistrées ont atteint 8,2 millions d'euros, affectées en totalité à la contrepartie du retrait de 28 935 parts. Ce montant insuffisant pour assurer la totalité des demandes de retrait, dont le niveau moyen mensuel est resté stable, conduit à un niveau de demandes en attente totalisant 1,95 % du total des parts émises.

A noter que les deux derniers mois de l'exercice n'ont enregistré aucune transaction en raison du projet de fusion, approuvé dès le mois de janvier 2016.

La capitalisation de la SCPI est stable à 972 millions d'euros.



## Évolution du patrimoine

### Investissements en direct

En 2015, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé 3 investissements en direct pour un montant de 37,2 millions d'euros HT AEM\* assurant un rendement prévisionnel de 6,05 %.

\* AEM : Acte En Main.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI (€)	Commentaire
30-juin	COM	100 %	8 338 933	<b>Portefeuille Grand Frais (France)</b> 2 actifs d'une surface de 4 038 m <sup>2</sup> à usage de commerce loués au groupe GRAND FRAIS et situés Claye Souilly (77), et Tignieu (38) dans des zones commerciales dynamiques à proximité d'une locomotive (Carrefour, Auchan et Leclerc). Baux de 10 ans fermes signés le jour de l'acquisition avec une date d'effet rétroactive au 01/01/2015 pour un loyer annuel de 501 209 euros HT HC. acquis pour un montant de 8,3 millions d'euros, il offre une rentabilité de 6,01 %.
6-juil.	BUR	20 %	22 840 558	<b>Front Office, 12/14/16 rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE</b> Ensemble immobilier situé dans un nouveau quartier mixte, bénéficiant d'une grande visibilité en bord de Seine et à proximité du RER C (gare des Grésillons) et de la future ligne 15 du métro. Cet actif construit en 2009 développe une surface utile de 23 474 m <sup>2</sup> à usage de bureaux en R+7 sur 2 sous-sols offrant 442 emplacements de stationnement. L'actif est loué à 89 % auprès de 7 locataires pour un loyer annuel de 6,1 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 114,2 millions d'euros AEM et sur la base d'un loyer potentiel de 6,8 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 6 %.
24-sept.	COM	100 %	6 003 739	<b>Portefeuille Grand Frais (France)</b> 2 actifs d'une surface de 3 919 m <sup>2</sup> à usage de commerce loués au groupe Grand Frais et situés à Annecy (74) et Limoges (87) : le 1 <sup>er</sup> dans une zone commerciale dont la locomotive est Auchan et le 2 <sup>nd</sup> au cœur d'un Family Village. Baux de 10 ans fermes signés le jour de l'acquisition avec une date d'effet rétroactive au 01/01/2015 pour un loyer annuel de 376 856 euros HT HC. acquis pour un montant de 6,0 millions d'euros, il offre une rentabilité de 6,29 %.
<b>Total</b>			<b>37 183 230</b>	

### Investissements en France via des SCI

Votre SCPI détient des actifs indirects par l'intermédiaire de parts de SCI.

Cette année votre SCPI a participé à l'augmentation du capital de 2 SCI à hauteur de 3,9 millions d'euros qui ont permis de financer les acquisitions suivantes :

Date de signature	Type	% de détention de la SCPI*	Apport en capital de votre SCPI (€)	Commentaire
18-févr.	COM	7,50 %	1 139 750	<b>Investissement de la SCI LF Multi BBQ : Portefeuille Buffalo Grill (13 actifs)</b> 13 actifs d'une surface totale de 7 386 m <sup>2</sup> à usage de commerce, répartis sur l'ensemble du territoire et situés près de zones commerciales dynamiques. L'ensemble des restaurants bénéficie d'un bail ferme de 12 ans ayant pris effet début 2013 pour un loyer annuel total de 1,9 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 29,9 millions d'euros, il offre une rentabilité de 6,42 %. Il a été financé via un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.
19-févr.	BUR	7,50 %	2 723 000	<b>Investissement de la SCI LF Prisme : Le Prisme, 148-152 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT</b> Immeuble situé au pied de la station de métro « Rhin et Danube » (ligne 10), à proximité du Pont de Saint-Cloud. Cet actif entièrement rénové en 2012 développe une surface utile de 10 360 m <sup>2</sup> à usage de bureaux en R+7 sur 3 sous-sols offrant 235 emplacements de stationnement. L'actif est loué à 3 locataires pour un loyer annuel de 3,8 millions d'euros HT HC. Acquis pour 71,4 millions d'euros, il offre une rentabilité de 5,35 %. Il a été financé via un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.
<b>Total</b>			<b>3 862 750</b>	

\* % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2015.

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

## Les cessions de l'exercice 2015

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile (m²) QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2014 (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2014 (€)	Prix de cession brut (€)
25/03/15	11 rue des Halles, 6 rue des Déchargeurs 75001 PARIS	COM	100 %	125	125	29/06/84	284 595	1 059 322	1 080 000
24/04/15	Les Portes du Soleil 18 bd Charles de Gaulle 92120 MONTROUGE	COM	100 %	63	63	26/07/07	209 124	160 989	190 000
20/05/15	77-79 rue Marcel Dassault 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	BUR	100 %	1 125	1 125	13/12/90	2 096 823	3 691 063	4 050 000
22/05/15	Parking Saint-Christoly Le Mariveaux 11-17 rue Condillac 33000 BORDEAUX	PKG	100 %			15/05/93		151 595	150 000
04/06/15	Les Algorithmes - Aristote 141 rue Michel Carré 95000 ARGENTEUIL	BUR	50 %	328	328	27/09/90	464 171	425 947	540 000
30/06/15	ZI de Tartifume Rue des Frères Lumière 33000 BÈGLES	ENT	100 %	2 560	2 560	22/07/82	538 602	772 641	3 000 000
02/07/15	Grande Couture 9 rue Ampère 95500 GONNESSE	ACT	100 %	1 608		16/12/81	714 329	842 861	1 000 000
14/09/15	Le Concorde 3 rue Jean Mermoz, 64 bis rue du Vivier 80000 AMIENS	BUR	100 %	2 040	1 065	07/11/89	1 737 459	2 040 056	1 850 000
29/09/15	Parc de la Folie Couvrechef 31 rue des Compagnons 14000 CAEN	BUR	100 %	1 223	1 223	05/09/86	686 021	883 152	700 000
30/09/15	Haut Lévêque Bât M17 18-20 av. Léonard de Vinci 33600 PESSAC	BUR	100 %	517		28/10/93	531 966	506 518	615 000
08/10/15	Les Terres Pleins 31 avenue de l'Europe 78140 VÉLIZY- VILLACOUBLAY	BUR	33 %	516	189	30/05/86	1 128 010	871 339	733 333
05/11/15	Technosud II 99-101 rue Pierre Semard 92320 CHÂTILLON	MIXTE	100 %	5 330	2 235	28/09/89	5 827 005	7 374 416	6 500 000
17/11/15	20 rue Traverse de Pomègues 13008 MARSEILLE	BUR	50 %	2 444	2 444	30/08/06	5 350 699	3 000 000	3 188 500
11/12/15	8/10 rue du Renard 75004 PARIS	BUR	30 %	2 252		30/07/08	12 711 900	12 663 000	19 500 000
<b>Total</b>				<b>20 131</b>	<b>11 357</b>		<b>32 280 703</b>	<b>34 442 899</b>	<b>43 096 833</b>

\* Quote-part détenue par la SCPI.



Front Office - 12/14/16 rue Sarah Bernhardt  
92600 Asnières-sur-Seine



Portefeuille Buffalo Grill (13 actifs)



Portefeuille Grand Frais (France)

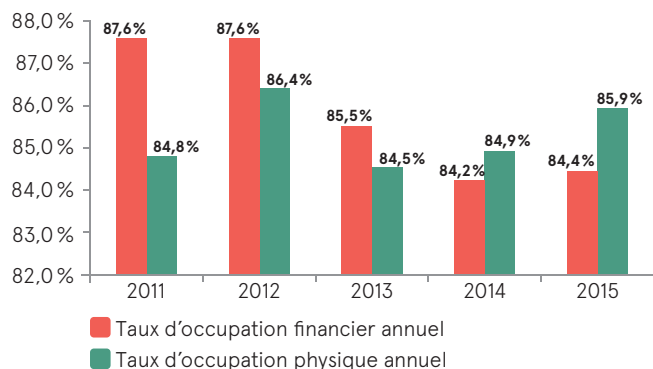


Le Prisme, 148-152 route de la Reine  
92100 Boulogne-Billancourt

## Gestion du patrimoine

### Taux d'occupation

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



### Rappel :

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

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

### Gestion locative

En 2015, 76 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 45 012 m<sup>2</sup> environ. La prise d'effet est intervenue en 2015 pour 64 d'entre eux, rétroactivement à 2015 pour 3 dossiers et au-delà de 2015 pour les 9 dossiers restant.

	1T2015	2T2015	3T2015	4T2015	Exercice
Surface relouée	15 611	9 335	20 267	7 471	<b>52 684</b>
Surface libérée	(20 603)	(8 575)	(16 413)	(2 614)	<b>(48 205)</b>
Surface renouvelée	6 622	2 510	1 107	5 096	<b>15 335</b>
Surface acquise vacante	(18)	0	(511)	0	<b>(529)</b>
Surface vendue vacante	125	4 076	2 288	4 868	<b>11 357</b>
Solde vacant en fin de période	54 083	53 253	49 469	44 612	<b>44 612</b>

### Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble reloué (m <sup>2</sup> )	Surface relouée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date effet	Locataires
Relocation	Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	BUR	10 420	1 571	1 571 100 %	05/15	SNCF Mobilités.
Location Renouvellement	Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	8 961	2 464 27,5 %	07/15 10/15 04/15	- 1 602 m <sup>2</sup> BNP Paribas Personal Finance. - 594 m <sup>2</sup> ERDF. - 268 m <sup>2</sup> ERDF.
Relocation	L'Orée des Batignolles 115 rue Cardinet 75017 PARIS	BUR	1 050	1 050	1 050 100 %	09/15	RBC 26 (Regus).
Relocation	Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	4 917	1 229 25 %	09/15	BPCE.
Relocation	Maillot 2000 4/5/7 <sup>ème</sup> étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	2 109	1 055 50 %	02/15 12/15	- 775 m <sup>2</sup> Towers Watson. - 280 m <sup>2</sup> ILEC qui soldent la vacance de cet immeuble.
Relocation	Le Bellamy 144 rue Paul Bellamy 44000 NANTES	BUR	1 824	1 296	1 296 100 %	01/16	Cadres en Mission. Bail 3/6/9 ans avec option d'achat avant le 30/06/2016.
Relocation	Iléo 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 834	4 665	1 306 28 %	01/16	Medtronic France.
Renégociation	Le Millenium 13 avenue du Général Leclerc 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	2 432	1 146	1 146 100 %	01/15	BPI France.
Renégociation	Le Péripole - Bât I 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	2 606	2 606	2 606 100 %	02/15	Banque Palatine 2 baux répartis sur 2 immeubles à la même adresse.



## Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements (suite)

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble reloué (m²)	Surface relouée QP* (m²) (%)	Date effet	Locataires
Renégociation	Parc Activités St-Martin Star Park A 17 rue Marius Terce 31300 TOULOUSE	ACT	2 689	2 638	2 638 100 %	07/15	Institut Business Centre.
Renégociation	45 rue Abel Gance, Place Marcel Pagnol 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 217	6 001	1 500 25 %	10/15	Pierre Fabre.
Renégociation	City Défense 16-40 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	BUR	8 628	8 628	2 588 30 %	06/16	Maintien en place de TOTAL .
Renouvellement	Le Vectorial 45-61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	26 819	8 045 30 %	02/15	Vinci Construction France qui a ensuite résiliés 1 752 m² au global en avril 2015.
Renouvellement	Le Campus 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	12 742	5 097 40 %	01/15 10/15	- 3 025 m² Alstom Gird. - 2 072 m² Numéricable.
Renouvellement Relocation	Le Malesherbes 102-116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	4 703	1 411 30 %	07/15 09/15 10/15 11/15	- Sofibel. - ECORAIL. - AGEFI. - VODECLIC.

\* Quote-part de la SCPI.

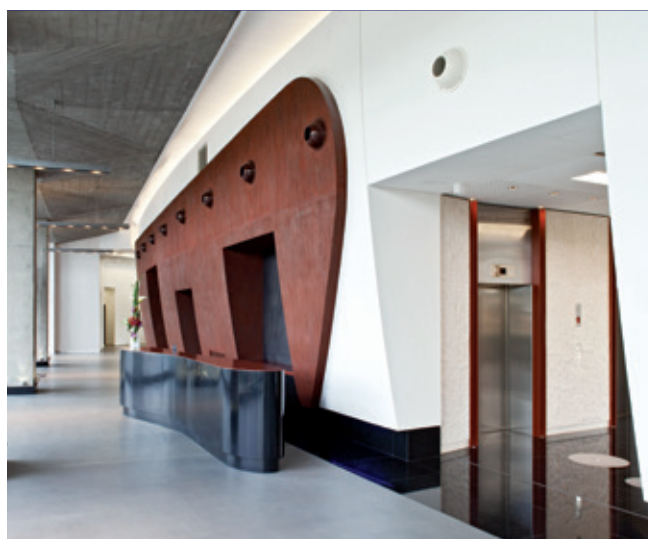
## Libération intervenue au cours de l'année

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date effet	Locataires
Le Vectorial 45-61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 842	1 752 30 %	04/15	Libération partielle de Vinci. Conserve 6 292 m².
Parc Activités St-Martin Star Park A 17 rue Marius Terce 31300 TOULOUSE	ACT	2 689	2 689	2 689 100 %	06/15	In Situ. Reloué au 01/07/2015.
Le Montana 2 rue Château de l'Eraudière 44300 NANTES	BUR	1 973	359	359 100 %	06/15	Institut IMFA
Pôle Techno du Brabois Bât B7 7 allée de la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY	BUR	986	255	255 100 %	06/15	Syndex
Plaine Espace 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	BUR	6 614	810	810 100 %	09/15	ERAM. Travaux de rénovation et commercialisation lancés.
Le Campus Zone Nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	12 742	5 097 40 %	10/15	- 3 025 m² (QP*) ALSTOM GRID maintien en place signé avec réduction de surface. - 2 072 m² (QP*) SFR Numéricable. Renouvellements signés.

\* Quote-part de la SCPI.



Ileo - Quai Le Gallo - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT



## Vacants

Au 31 décembre 2015, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 44 612 m<sup>2</sup> (49 091 m<sup>2</sup> fin 2014) et se répartissent comme suit :

Paris	2 115 m <sup>2</sup>	soit 4,7 %
Île-de-France	22 646 m <sup>2</sup>	soit 50,8 %
Régions	19 851 m <sup>2</sup>	soit 44,5 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2015 un loyer annuel potentiel de 6 millions d'euros.

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

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble vacante (m <sup>2</sup> )	Surface vacante QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Commentaires
47 rue d'Enghien 75010 PARIS	BUR	2 398	2 310	1 386 60 %	Indivision avec SCPI gérée par BNP. Arbitrage en cours.
Equinox 129 Avenue Felix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	5 288	1 322 25 %	Négociation en cours avec Pôle Emploi pour 475 m <sup>2</sup> .
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 22-38 rue Michelet (parking) 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 842	1 752 30 %	Suite libération partielle de Vinci fin avril 2015.
Espace Clichy Bât Arcturus 68 rue Villeneuve 92110 CLICHY	BUR	3 361	3 361	3 361 100 %	Arbitrage en cours.
Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	3 860	2 046 53 %	Marché locatif extrêmement concurrentiel face à une demande atone.
Plaine Espace 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	BUR	6 615	1 542	1 542 100 %	Travaux de rénovation terminés.
Le Millenium 13 avenue du Général Leclerc 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	2 432	1 076	1 076 100 %	3 plateaux rénovés. Signature en cours sur un plateau. Négociation engagée sur un autre plateau.
Le Bellamy 144 rue Paul Bellamy 44000 NANTES	BUR	1 824	1 824	1 824 100 %	Arbitrage en cours. Option d'achat sur 1 296 m <sup>2</sup> doit être levée au cours du 1er semestre 2016 par Cadres en Mission (locataire). Reste 528 m <sup>2</sup> à vendre.

## Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 25 993 m<sup>2</sup>, soit 7,43 % de la surface en exploitation (349 987 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 effet	Locataires
Le Prisme 1 rue Georges Braque 78280 GUYANCOURT	BUR	4 860	4 860	4 860 100 %	12/15	Orange. Commercialisation d'ores et déjà redémarrée.
13 avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	2 602	2 602	2 602 100 %	12/15	Levi Strauss Continental, devrait être différé au 31/01/2016 dans le cadre de l'arbitrage en cours.
45 rue de Paradis 75010 PARIS	BUR	3 497	1 164	1 164 100 %	12/15	CPAM de Paris.
7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	BUR	17 287	17 288	4 322 25 %	03/16	Pages Jaunes congé reporté au 31/05/2016. Projet de rénovation validé.
37 rue Marceau 94200 IVRY-SUR-SEINE	BUR	2 482	2 482	2 482 100 %	03/16	Mutuelle des Etudiants. Arbitrage à l'étude.
Parc Activités du Canal 1 rue Ariane 31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE	BUR	3 332	3 332	1 666 50 %	04/16	CNES. Arbitrage en cours.
Parc des Fontaines - Bât C 163-169 av. Georges Clémenceau, 42-50 av. des Champs Pierreux 92000 NANTERRE	BUR	4 085	4 085	4 085 100 %	06/16	Veolia Propreté congé reporté au 31/12/2016.

\* Quote-part de la SCPI.

## Contentieux

Les procédures judiciaires ont été poursuivies au cours de l'exercice, et les mesures d'exécution appropriées entreprises.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 608 306,92 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 805 018,77 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 196 711,85 euros.

Au 31 décembre 2015, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 608 673,67 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision importante, il convient plus particulièrement d'évoquer le litige opposant la SCPI à la société LEARNING TREE INTERNATIONAL, locataire de l'immeuble rue de Villeneuve à Clichy.

Par une ordonnance de référé en date du 19 novembre 2015, le locataire a été condamné à régler la somme de 262 159,65 euros au titre des loyers et charges impayés, et son expulsion a été prononcée. Malgré l'appel interjeté par ce dernier ainsi que sa demande devant le juge de l'exécution afin de solliciter des délais pour quitter les locaux loués, la SCPI a, compte tenu du montant de la dette locative, maintenu la procédure d'expulsion et demandé la réquisition de la force publique.

## Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

### 2015

	En euros
Travaux réalisés	8 087 089,25
Provisions pour travaux au 31 décembre	5 454 744,91

### Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
69003 LYON	129 rue Servient	Travaux de désamiantage	681 059,21
92320 CHATILLON	Technosud II	Travaux de menuiserie, peinture et d'électricité des halls A et B	334 883,26
94000 CRETEIL	Bâtiment Aristote	Travaux de désamiantage	189 331,80
92300 LEVALLOIS-PERRET	102 à 116 rue Victor Hugo	Remplacement des réseaux horizontaux et des équipements gainables sur les lots EX ASTELLAS	173 089,61
94110 ARCUEIL	Le Baudran	Remise en état du hall et des paliers	151 364,70

### Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
69003 LYON	129 rue Servient	Remise en état des plateaux du 4 <sup>ème</sup> , 5 <sup>ème</sup> et 7 <sup>ème</sup> étage	1 023 057,10
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	Saint-Quentin-en-Yvelines	Travaux d'aménagement du plateau du locataire INSEE	605 784,81
75017 PARIS	251 boulevard Pereire	Rénovation complète du 4 <sup>ème</sup> et 5 <sup>ème</sup> étage	414 060,95
92300 LEVALLOIS-PERRET	102 à 116 rue Victor Hugo	Remise en état des lots vacants	285 679,81
75016 PARIS	65 rue Chardon Lagache	Financement du bailleur aux travaux d'aménagement réalisés par le preneur	67 800,00

### Travaux de restructuration

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
92310 SÈVRES	7 avenue de la Cristallerie	Restructuration	28 229,05
69330 JONAGE	Boulevard Louis Pradel	Restructuration	12 815,80
94000 CRÉTEIL	Bâtiment Aristote	Restructuration	11 875,00
75017 PARIS	251 boulevard Pereire	Restructuration	5 762,87
69003 LYON	1 cours Albert Thomas	Restructuration	4 050,00



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

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

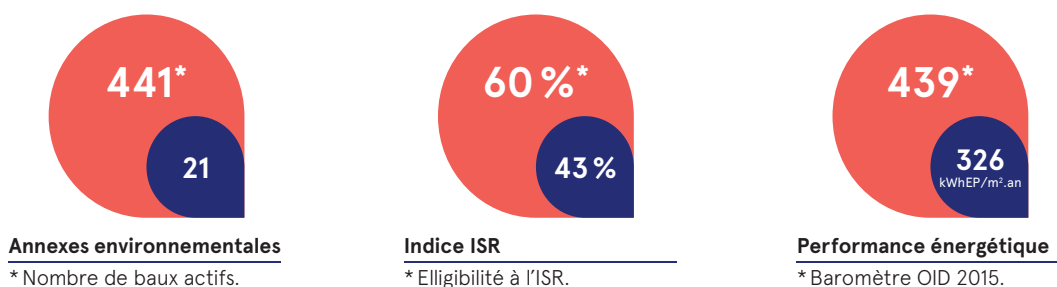
Près de 80 critères sont ainsi pris en compte dans l'évaluation environnementale et sociale de chaque actif à travers l'utilisation d'une grille d'analyse développée en interne.

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

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

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

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



L'observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. La Française REM en assure la Présidence. En 2015, la base de données de référence ayant servi au calcul du baromètre était composée de 5 400 actifs totalisant une surface de 23 millions de m² (1 050 immeubles de bureaux totalisant près de 5 millions de m²).

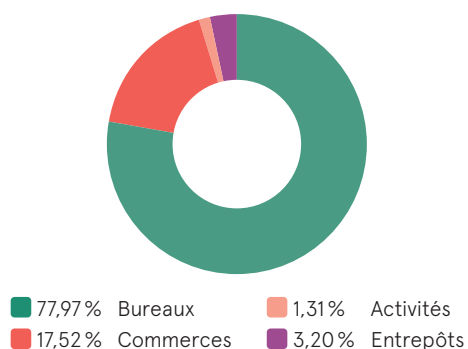
## Expertises et répartition du patrimoine

Le patrimoine de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 s'établit au 31 décembre 2015 à 896 564 891,91 euros hors droits incluant les nouvelles acquisitions réalisées au cours de l'exercice. À périmètre constant, la valeur progresse de 1,57 % par rapport au 31 décembre 2014.

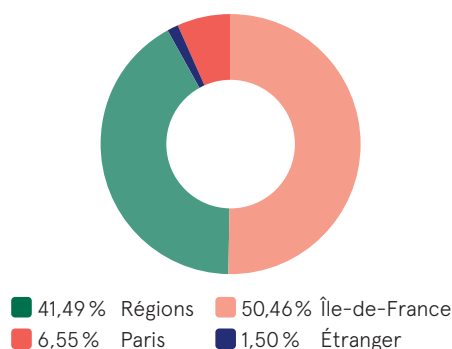
### Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2015, la surface en exploitation de Crédit Mutuel Pierre 1 est de 349 987 m².

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



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



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

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	126 216 949,86	19 363 700,59			145 580 650,45	16,24 %
Île-de-France	453 116 481,62	48 114 687,18	4 335 980,15	9 264 104,66	514 831 253,61	57,42 %
Régions	193 549 618,77	36 692 628,97	536 808,06	457 298,58	231 236 354,38	25,79 %
Étranger	4 916 633,47				4 916 633,47	0,55 %
<b>TOTAL (euros)</b>	<b>777 799 683,72</b>	<b>104 171 016,74</b>	<b>4 872 788,21</b>	<b>9 721 403,24</b>	<b>896 564 891,91</b>	
Total 2014	763 954 907,35	87 504 712,54	13 057 203,00	10 411 276,93	874 928 099,82	
<b>TOTAL (%)</b>	<b>86,75 %</b>	<b>11,62 %</b>	<b>0,54 %</b>	<b>1,08 %</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).

## Situation d'endettement

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

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

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2015		886,95
Capitalisation au 31 décembre 2014		971,72
Autorisation statutaire (en % maximum de la capitalisation)	<b>15,00 %</b>	<b>145,76</b>
Dettes et engagements 2015 sur capitalisation au 31 décembre 2014	<b>7,68 %</b>	<b>74,63</b>
Dont emprunts et découverts bancaires	6,14 %	59,69
Dont opérations immobilières en VEFA	1,54 %	14,94

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

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

**Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute\*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 103 %.**

\* 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 du délai de jouissance

Il a été décidé de fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles émises à compter du 1<sup>er</sup> mai 2015, au premier jour du mois qui suit le mois de la souscription.



# GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

## PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

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

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

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

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

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

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

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

## ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

### ● Profil de risque

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

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

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

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

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

### ● Suivi et évaluation des risques

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

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

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

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

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

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

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



## PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

## PROVENANCE DES FONDS

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

## RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

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

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



## ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EN EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
2011	498 496 491,00	14 059 620,00	3 258 147	19 234	2 685 566,40	285,00
2012	507 081 474,00	15 991 635,00	3 314 258	19 362	2 633 673,60	285,00
2013	520 718 976,00	25 403 190,00	3 403 392	19 990	3 878 006,40	285,00
2014	521 660 232,00	1 753 320,00	3 409 544	20 195	1 712 599,20	285,00
2015	521 660 232,00		3 409 544	20 481	659 718,00	285,00

<sup>(1)</sup> Diminué des retraits

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup> (euros)	14,28	14,28	13,92	12,84	12,12
dont distribution de report à nouveau				6,93 %	
dont distribution de réserves de plus-values	7,35 %	5,67 %	16,81 %		13,12 %
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>	5,01 %	5,01 %	4,88 %	4,51 %	4,25 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup> (euros)	1,47	1,55	3,17	2,29	3,57

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) <sup>(1)</sup>
2011	68 456	2,13 %	1 mois	24	18 540,75
2012	59 825	1,83 %	1 mois		30 672,04
2013	80 954	2,44 %	1 mois		31 990,06
2014	68 962	2,02 %	1 mois	20 226	29 314,37
2015	28 935	0,85 %	4 mois	66 640	27 001,26

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

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

	2011		2012		2013		2014		2015	
	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	17,17	95,28	18,04	97,60	17,67	97,98	16,34	98,44	16,01	96,91
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,07	0,39	0,02	0,12	0,08	0,42	0,06	0,36	0,19	1,17
Produits divers	0,78	4,33	0,42	2,28	0,29	1,60	0,20	1,21	0,32	1,92
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>18,02</b>	<b>100,00</b>	<b>18,49</b>	<b>100,00</b>	<b>18,03</b>	<b>100,00</b>	<b>16,60</b>	<b>100,00</b>	<b>16,52</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,63	9,05	1,71	9,26	1,69	9,36	1,53	9,20	1,50	9,10
Autres frais de gestion*	0,25	1,39	0,40	2,14	0,34	1,89	0,30	1,81	0,37	2,25
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,13	0,72	0,14	0,75	0,10	0,56	0,11	0,65	0,06	0,38
Charges immobilières non récupérées	1,90	10,54	1,59	8,61	1,64	9,10	1,60	9,65	1,50	9,10
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,91</b>	<b>21,70</b>	<b>3,84</b>	<b>20,76</b>	<b>3,77</b>	<b>20,92</b>	<b>3,54</b>	<b>21,31</b>	<b>3,44</b>	<b>20,83</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- patrimoine	0,22	1,22								
- autres (charges à étaler)	0,14	0,78	0,35	1,90	0,34	1,89	0,37	2,20	0,48	2,89
<b>Provisions</b>										
- dotation provision pour grosses réparations	0,70	3,88	0,70	3,79	0,65	3,63	0,64	3,88	0,65	3,94
- dotation nette aux autres provisions**	(0,21)	(1,17)	0,07	0,39	0,01	0,04	0,11	0,64	0,14	0,84
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,85</b>	<b>4,72</b>	<b>1,12</b>	<b>6,08</b>	<b>1,00</b>	<b>5,56</b>	<b>1,12</b>	<b>6,72</b>	<b>1,27</b>	<b>7,67</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,76</b>	<b>26,42</b>	<b>4,96</b>	<b>26,84</b>	<b>4,77</b>	<b>26,48</b>	<b>4,65</b>	<b>28,03</b>	<b>4,71</b>	<b>28,49</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>13,26</b>	<b>73,58</b>	<b>13,53</b>	<b>73,16</b>	<b>13,26</b>	<b>73,52</b>	<b>11,95</b>	<b>71,97</b>	<b>11,81</b>	<b>71,51</b>
Variation du report à nouveau	0,03	0,17	0,06	0,32	1,68	9,32	0,89	5,36	(1,28)	(7,75)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	14,28	79,28	14,28	77,24	13,92	77,19	12,84	77,33	12,12***	73,37
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	14,25	79,08	14,28	77,24	13,92	77,19	12,84	77,33	12,12	73,37

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

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

\*\*\* Dont 1,59 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

## EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2014*	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	837 819 960,70		837 819 960,70
Cessions d'immeubles	190 839 344,91	32 429 905,18	223 269 250,09
Plus et moins-values sur cessions	(1 640 565,71)	1 683 899,11	43 333,40
Réévaluations	15 172 252,06	(825 600,14)	14 346 651,92
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(99 590 460,40)	(3 955 726,23)	(103 546 186,63)
Achats d'immeubles	(994 350 648,82)	(35 133 627,57)	(1 029 484 276,39)
Achats de parts de sociétés immobilières	(6 423 205,00)	(3 516 295,00)	(9 939 500,00)
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>(58 173 322,26)</b>	<b>(9 317 444,65)</b>	<b>(67 490 766,91)</b>

\* Depuis l'origine de la société



## DÉCLARATION FISCALE

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

Les revenus de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2015 :

### Personnes physiques

	(euros)
<b>Revenu Foncier</b>	
Revenu brut	61 111 924
Autres charges déductibles	18 357 443
Revenu net	42 754 480
Soit par part pleine jouissance	12,55

### Revenu Financier

	(euros)
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

### Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	49 525 733,77
Réintégration (Impôt Espagne)	28 187,29
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	11 077 602,47
Résultat fiscal	60 631 523,53

\* Plus ou moins-values comptables comprises

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	49 525 733,77
Réintégration	28 187,29
Déduction	
Résultat fiscal	49 553 921,06

\* Plus ou moins-values comptables comprises

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2015, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2015								
Fournisseurs	1 055 834,48							1 055 834,48 *
Fournisseurs d'immobilisations							6 210 292,80	6 210 292,80 **
TOTAL À PAYER	1 055 834,48						6 210 292,80	7 266 127,28
Échéances au 31/12/2014								
Fournisseurs	938 331,57							938 331,57
Fournisseurs d'immobilisations							23 315 941,68	23 315 941,68
TOTAL À PAYER	938 331,57						23 315 941,68	24 254 273,25

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

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



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



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes diverses modifications des statuts de votre SCPI. Ces modifications sont motivées par des clarifications et par des précisions et n'empotent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI.

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

Objet	Objectif recherché	Modification proposée
Article VIII  Valeur de retrait	Préciser, comme indiqué dans la note d'information, la rédaction relative aux modalités de retrait des associés en cas de dotation d'un fonds de remboursement.	<i>Nouvelle rédaction du 2ème alinéa du sous-paragraphe 3 du paragraphe intitulé « Valeur de retrait » de l'article VIII :</i>  « Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois <b>et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement</b> , 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. »
Article XIII  Distribution applicable aux parts démembrées	Clarifier dans les statuts les modalités de distribution en cas de démembrement de propriété des parts et préciser que les dividendes, qu'elle qu'en soit la nature, sont versés à l'usufruitier (à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire).	<i>Insertion dernier paragraphe à l'article XIII :</i>  « <b>La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier.</b> »
Article XIV  Transmission des parts - nantissement	Constatant l'incompatibilité des évolutions récentes de la réglementation américaine applicable aux porteurs de parts de SCPI, et par conséquent l'impossibilité de proposer les parts aux US Person, il est préférable de préciser que les parts ne pourront être vendues aux États-Unis d'Amérique ou à des ressortissants des États-Unis d'Amérique.	<i>Nouveau titre de l'article XIV intitulé :</i>  « <b>Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique</b> » au lieu de « Transmission des parts – Nantissement »  <i>Nouvelle numérotation des paragraphes :</i> [...] 1 Cession entre vifs [...] 2 Transmission par décès [...] 3 Nantissement [...] <i>Insertion d'un paragraphe 4 :</i>  « <b>4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique</b>  <b>Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.</b>  <b>Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (« U.S Person » tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission ») ou « SEC »).</b>  <b>La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « U.S. Person », ou (ii) au transfert des parts à une « U.S. Person ». »</b>

Objet	Objectif recherché	Modification proposée
Article XVI  Garanties	Rappeler la définition de l'article L214-102 du Code monétaire et financier et supprimer les références au texte.	Nouvelle rédaction de l'avant dernier paragraphe de l'article XVI :  « En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties <b>conformément à l'article L214-102 du Code monétaire et financier nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts.</b> »
Article XX  Désignation des membres du conseil de surveillance	Préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance en cas de démission ou de décès d'un membre pendant l'exercice de ses fonctions.	Nouvelle rédaction du paragraphe 1 de l'article XX :  <b>« 1. Nomination</b> Les membres du Conseil sont <b>pris choisis</b> parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance <b>en fonction est composé</b> de sept membres au moins <b>pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de quinze, et de quinze membres au maximum.</b> À compter de la date de réalisation de la fusion avec la SCPI Multimobilier 1 et jusqu'à l'Assemblée Générale de 2017 appelée à statuer sur le comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016, le Conseil de Surveillance pourra comprendre un nombre maximum de 23 membres. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. <b>En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'a pas encore expiré Lesdits membres ne demeurent</b> en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur. <b>Quand Lorsque</b> le nombre des membres du Conseil de Surveillance <b>tombe, par suite de décès ou de démission au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé,</b> l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures. »
Article XXVII  Répartition des résultats	Rappeler que la commission de souscription peut être prélevée sur la prime d'émission, comme indiqué dans la note d'information.	Nouvelle rédaction du dernier alinéa à l'article XXVII :  « ... Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux <b>(en ce compris la commission de souscription)</b> , à la recherche et à l'acquisition des immeubles <b>(tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire)</b> pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

Nous vous recommandons d'approuver les résolutions et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

La société de gestion.





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle, votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Au cours de nos réunions, nous avons pu examiner les comptes de la société, ainsi que la situation du marché des parts et du patrimoine, recevant sur ces points toutes les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires pour analyser et comprendre leur évolution.

Votre conseil de surveillance ainsi que la commission spécialement constituée par trois de ses membres ont également examiné, au cours de l'exercice 2015, dans l'intérêt constant des porteurs de parts, tous les aspects du projet de fusion qui a été soumis à votre vote lors de l'assemblée générale extraordinaire du 19 janvier 2016.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent :

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le rythme de la collecte s'est quelque peu ralenti au cours de l'année. Les capitaux collectés ont diminué par rapport à 2014, pour s'élever à 8 246 475,00 euros, correspondant à l'émission de 28 935 parts ayant servi en totalité à compenser des demandes de retrait.

Le capital effectif de la SCPI est resté stable et s'établit à 521 660 232,00 au 31 décembre 2015. En raison du tassement de la collecte, le marché comptait 66 640 parts en attente de retrait à la fin de l'exercice, soit 1,95 % du nombre total de parts de la SCPI.

Le conseil de surveillance est sensible à la résorption du marché secondaire et demande à la société de gestion d'étudier en 2016 toutes les solutions pour résorber ce marché des parts, notamment la mise en place d'un fonds de remboursement.

## LE PATRIMOINE

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

Nous avons ainsi été informés des arbitrages réalisés, lesquels ont permis à notre SCPI de se séparer de 14 actifs totalisant 20 131 m<sup>2</sup> de locaux, vacants à hauteur de 56,40 %. Ces actifs cédés ont représenté un montant total de cession de 43 096 833,33 euros HT acte en main.

En contrepartie, notre SCPI a investi 41 045 980 euros dans cinq acquisitions, dont deux acquisitions portant sur des actifs du portefeuille Grand Frais et une acquisition concernant l'actif d'Asnières a été réalisée en indivision avec d'autres SCPI du Groupe. Quant aux deux autres investissements, réalisés au travers de SCI spécifiquement constituées à cet effet avec d'autres SCPI du Groupe, ils ont concerné les acquisitions d'un portefeuille d'actif Buffalo et d'un immeuble « Le Prisme » à Boulogne Billancourt, loués à des locataires de qualité. Ces deux dernières acquisitions ont été financées à hauteur de 50 % par des emprunts.

Nonobstant les pressions du marché locatif (les libérations, les mesures d'accompagnement), les efforts permanents de la société de gestion se reflètent dans le taux d'occupation financier, qui a légèrement augmenté en 2015 et s'est établi à 84,4 % contre 84,2 % en 2014 et dans le taux d'occupation physique qui a également augmenté en 2015 et s'est établi à 85,9 % contre 84,9 % en 2014.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégie pour 2016, 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. 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 résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2015, à 886 954 709,51 euros, dont 9 696 317,60 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI LF Jazz, LF Panside, LF Prisme et LF Multi BBQ. A périmètre identique, la valeur du patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises, enregistre une progression de 1,57 %.

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

## COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux font apparaître des produits de l'activité immobilière s'élevant à 72 509 378,16 euros contre 72 891 147,14 euros pour l'exercice précédent, soit une diminution de 0,52 %. Cette légère baisse se répercute sur le résultat de l'exercice qui ressort à 40 231 897,31 euros, soit en retrait de 0,8 % par rapport à 2014.

Ramené à une part, ce résultat correspond à un montant de 11,81 euros et il a été versé aux associés un dividende de 12,12 euros par part pour l'exercice, dont 1,59 euro prélevé sur les réserves de plus-values.

Pour 2016, les libérations et les efforts qui devront être consentis afin de préserver le maintien en place des locataires (renégociations des loyers, franchises) auront encore pour effet de diminuer le résultat, qui est estimé à 11,34 euros par part. Dans ces conditions, il est prévu de maintenir la distribution au titre de l'exercice à 12,12 euros par part.

## CONVENTIONS

---

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

## PERSPECTIVES 2016

---

Au cours de la réunion du 3 mars 2016, votre conseil a renouvelé ses recommandations à la société de gestion pour poursuivre les efforts en vue de résorber le marché des parts.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

---

Nous vous invitons à voter favorablement les modifications statutaires proposées relatives notamment à quelques précisions portant sur la rédaction de certains articles des statuts (modalités liées au paiement de la commission de souscription, modalités de cooptation des membres du conseil de surveillance...).

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS

---

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2015 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.

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



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 521 660 232,00 euros et un bénéfice net de 40 231 897,31 euros.

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

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 40 231 897,31 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 7 795 777,07 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 48 027 674,38 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 35 862 018,18 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- report à nouveau une somme de 12 165 656,20 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :  
760 829 415,59 euros, soit 223,15 euros par part ;
- valeur de réalisation :  
829 460 920,33 euros, soit 243,28 euros par part ;
- valeur de reconstitution :  
967 069 209,56 euros, soit 283,64 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise :

- 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 ;
- la société de gestion à affecter, à cette fin audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

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

## SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, à hauteur de 5 421 174,96 euros.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2015 à 1 003 957,00 euros soit 0,54 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

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

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

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.



## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### **Précision relative à la valeur de retrait** **– Modification corrélatrice de l'article VIII des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser la rédaction de la valeur de retrait applicable en l'absence de souscription et de modifier corrélativement le deuxième alinéa du sous-paragraphe 3 du paragraphe intitulé « Retrait » de l'article VIII des statuts comme suit :

#### Ancienne rédaction :

« Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, 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. »

#### Nouvelle rédaction :

#### **3. Valeur de retrait**

« [...] Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, 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. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

### **Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique** **– Modification corrélatrice de l'article XIV des statuts**

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

#### Ancienne rédaction :

#### « Article XIV : Transmission des parts – Nantissement

[...]

1 Cession entre vifs

[...]

1 Transmission par décès

[...]

2 Nantissement

[...] »

#### Nouvelle rédaction :

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

[...]

1 Cession entre vifs

[...]

2 Transmission par décès

[...]

3 Nantissement

[...]

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

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

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

La Société de Gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## QUATRIÈME RÉOLUTION

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité d'octroyer des garanties et de modifier corrélativement l'article XVI des statuts comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

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

#### **Nouvelle rédaction :**

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

## CINQUIÈME RÉOLUTION

### **Précision sur les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance – Modification corrélatrice de l'article XX des statuts**

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

#### **Ancienne rédaction :**

##### **« 1. Nomination**

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

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

À compter de la date de réalisation de la fusion avec la SCPI Multimobilier 1 et jusqu'à l'Assemblée Générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le Conseil de Surveillance pourra, comprendre un nombre maximum de 23 membres.

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

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

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

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

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **« 1. Nomination**

Les membres du Conseil sont choisis parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

À compter de la date de réalisation de la fusion avec la SCPI Multimobilier 1 et jusqu'à l'Assemblée Générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le Conseil de Surveillance pourra comprendre un nombre maximum de 23 membres.

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

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

## SIXIÈME RÉOLUTION

### **Précision de la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission – Modification corrélatrice de l'article XXVII des statuts**

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

#### **Ancienne rédaction :**

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

#### **Nouvelle rédaction :**

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

### **Pouvoirs en vue des formalités**

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



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

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>823 777 949,68</b>	<b>886 954 709,51</b>	<b>817 167 248,77</b>	<b>869 946 195,16</b>
Terrains et constructions	775 705 384,10	845 982 391,91	773 001 661,71	833 077 849,82
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	30 509 642,20	31 276 000,00	30 509 642,20	30 850 000,00
Autres immobilisations locatives	7 623 423,38		7 232 739,86	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	9 939 500,00	9 696 317,60	6 423 205,00	6 018 345,34
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(5 728 043,08)</b>	<b>(273 298,17)</b>	<b>(5 895 834,55)</b>	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(5 454 744,91)		(5 895 834,55)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(273 298,17)	(273 298,17)		
<b>TOTAL I</b>	<b>818 049 906,60</b>	<b>886 681 411,34</b>	<b>811 271 414,22</b>	<b>869 946 195,16</b>
<b>TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES</b>				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
<b>TOTAL II</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>282 461,83</b>	<b>282 461,83</b>	<b>283 830,87</b>	<b>283 830,87</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	282 461,83	282 461,83	283 830,87	283 830,87
<b>Créances</b>	<b>13 323 639,08</b>	<b>13 323 639,08</b>	<b>17 031 469,17</b>	<b>17 031 469,17</b>
Locataires et comptes rattachés	4 957 011,69	4 957 011,69	5 037 196,20	5 037 196,20
Provisions pour dépréciation des créances	(2 608 673,67)	(2 608 673,67)	(2 411 961,81)	(2 411 961,81)
Créances fiscales et sociales	4 907 411,97	4 907 411,97	7 004 925,51	7 004 925,51
Fournisseurs et comptes rattachés	1 876 489,55	1 876 489,55	2 253 258,05	2 253 258,05
Autres créances	4 191 399,54	4 191 399,54	5 148 051,22	5 148 051,22
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>33 987 447,56</b>	<b>33 987 447,56</b>	<b>2 135 677,87</b>	<b>2 135 677,87</b>
Valeurs mobilières de placement			1 307 380,31	1 307 380,31
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	33 987 447,56	33 987 447,56	828 297,56	828 297,56
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(104 952 719,29)</b>	<b>(104 952 719,29)</b>	<b>(71 333 453,61)</b>	<b>(71 333 453,61)</b>
Dettes financières	(57 498 950,55)	(57 498 950,55)	(18 592 717,09)	(18 592 717,09)
Dettes d'exploitation	(8 739 790,95)	(8 739 790,95)	(9 531 875,14)	(9 531 875,14)
Dettes diverses	(38 713 977,79)	(38 713 977,79)	(43 208 861,38)	(43 208 861,38)
<b>TOTAL III</b>	<b>(57 359 170,82)</b>	<b>(57 359 170,82)</b>	<b>(51 882 475,70)</b>	<b>(51 882 475,70)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	138 679,81	138 679,81	168 025,20	168 025,20
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL IV</b>	<b>138 679,81</b>	<b>138 679,81</b>	<b>168 025,20</b>	<b>168 025,20</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>760 829 415,59</b>		<b>759 556 963,72</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>829 460 920,33</b>		<b>818 231 744,66</b>

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



## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
<b>Capital</b>	<b>521 660 232,00</b>			<b>521 660 232,00</b>
Capital souscrit	521 660 232,00			521 660 232,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>148 352 195,66</b>		<b>(3 955 726,23)</b>	<b>144 396 469,43</b>
Prime d'émission	218 627 880,16			218 627 880,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(70 346 427,05)		(3 955 726,23)	(74 302 153,28)
Écarts sur remboursements de parts	70 742,55			70 742,55
<b>Prime de fusion</b>	<b>68 217 072,64</b>			<b>68 217 072,64</b>
Prime de fusion	71 716 796,38			71 716 796,38
Prélèvement sur prime de fusion	(3 499 723,74)			(3 499 723,74)
<b>Écart de réévaluation</b>	<b>15 172 252,06</b>		<b>(825 600,14)</b>	<b>14 346 651,92</b>
Écart de réévaluation	15 172 252,06		(825 600,14)	14 346 651,92
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>	<b>(1 640 565,71)</b>		<b>1 683 899,11</b>	<b>43 333,40</b>
<b>Réserves</b>				
Fonds de réinvestissement				
<b>Report à nouveau</b>	<b>10 816 179,83</b>	<b>(3 020 402,76)</b>		<b>7 795 777,07</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(3 020 402,76)</b>	<b>3 020 402,76</b>	<b>4 369 879,13</b>	<b>4 369 879,13</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	40 560 168,66	(40 560 168,66)	40 231 897,31	40 231 897,31
Acomptes sur distribution	(43 580 571,42)	43 580 571,42	(35 862 018,18)	(35 862 018,18)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>759 556 963,72</b>		<b>1 272 451,87</b>	<b>760 829 415,59</b>

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

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

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>26 606 863,63</b>	<b>26 454 422,58</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	16 999 199,94	17 207 954,35
Charges d'entretien du patrimoine locatif	430 260,65	448 709,94
Grosses réparations et travaux exceptionnels	2 658 079,84	2 725 509,38
Charges immobilières non récupérables	6 519 323,20	6 072 248,91
Charges locatives non récupérables	1 198 451,88	1 184 000,10
Charges locatives sur locaux vacants	2 684 300,72	3 066 798,62
Autres charges immobilières non récupérables	2 636 570,60	1 821 450,19
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>15 285 818,77</b>	<b>12 460 216,88</b>
Diverses charges d'exploitation	6 939 319,16	7 752 001,45
Rémunération de la société de gestion	5 120 528,37	5 186 009,52
Honoraires	205 452,61	172 238,03
Autres services extérieurs	261 996,09	249 235,16
Impôts, taxes et versements assimilés	29 942,07	18 152,79
Autres charges	1 321 400,02	2 126 365,95
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 051 192,47	1 680 193,86
Dotations aux provisions d'exploitation	3 295 307,14	3 028 021,57
Provisions pour créances douteuses	805 018,77	838 846,55
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	2 216 990,20	2 189 175,02
Provisions pour risques et charges	273 298,17	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>667 175,00</b>	<b>244 983,69</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>220,67</b>	<b>19 553,70</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>42 560 078,07</b>	<b>39 179 176,85</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>40 231 897,31</b>	<b>40 560 168,66</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>82 791 975,38</b>	<b>79 739 345,51</b>

PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>72 509 378,16</b>	<b>72 891 147,14</b>
Produits de l'activité immobilière	70 764 057,54	72 683 469,89
Loyers	53 764 857,60	55 475 515,54
Charges facturées	16 999 199,94	17 207 954,35
Produits des activités annexes	984 374,72	207 677,25
Revenus des titres immobilisés	760 945,90	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>9 529 401,31</b>	<b>6 175 149,75</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	3 424 983,40	439 519,24
Reprises de provisions d'exploitation	3 266 386,76	3 206 065,90
Provisions pour créances douteuses	608 306,92	480 556,52
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	2 658 079,84	2 725 509,38
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	2 838 031,15	2 529 564,61
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>656 762,95</b>	<b>200 212,39</b>
Produits financiers	656 762,95	200 212,39
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>96 432,96</b>	<b>472 836,23</b>
Produits exceptionnels	96 432,96	472 836,23
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>82 791 975,38</b>	<b>79 739 345,51</b>



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

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n° 93-1444 du 31 décembre 1993 ; par la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

## RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### Règles générales d'établissement des comptes

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

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

### Principales règles d'évaluation

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

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

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

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

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

### Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

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

Lors de l'assemblée générale annuelle de 2014, l'objet social de Crédit Mutuel Pierre 1 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.

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 Crédit Mutuel Pierre 1 a ainsi été élargi afin de lui permettre de détenir des actifs immobiliers de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'acquisition de parts de sociétés tel que des SCI.

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

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

### Titres, parts et créances rattachées à d'autres sociétés

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

- 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 définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du code monétaire et financier :
  - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier et,
  - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10 % de leur actif.



## Imposition des plus-values immobilières

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière 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.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2015, pour un montant total de 1 830 980 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 003 957 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquittée pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 827 023 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

## Valeur vénale des immeubles locatifs

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CBRE en qualité d'expert indépendant.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

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

Au 31 décembre 2015, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 896 564 891,91 euros.

## Actif net réévalué des titres et parts de sociétés 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, retraitées de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

## Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

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

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

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

La fiabilisation du plan d'entretien, consécutivement aux audits techniques effectués sur le patrimoine au cours des exercices 2008 et 2009, a pour conséquence une diminution du taux forfaitaire de 10 % à 5 % des loyers quittancés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations s'établit à 5 454 744,91 euros.

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

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

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

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

## Provisions pour dépréciation des créances

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

## Informations diverses

Au cours de l'année 2015, il y a eu 63 700 000,00 euros remboursés sur les lignes de crédit mais aussi 102 700 000,00 euros débloqués.

Au 31 décembre 2015, le montant total des lignes de crédit se porte à 50 000 000,00 euros.

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

### ● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	689 472 836,42	729 348 683,72	692 038 450,59	722 104 657,35
Locaux d'activité	4 870 551,20	4 872 788,21	11 415 411,78	13 057 203,00
Commerces	82 307 958,86	102 039 516,74	69 545 514,50	87 504 712,54
Entrepôts	6 677 461,00	9 721 403,24	7 235 024,70	10 411 276,93
<b>TOTAL</b>	<b>783 328 807,48</b>	<b>845 982 391,91</b>	<b>780 234 401,57</b>	<b>833 077 849,82</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	30 509 642,20	31 276 000,00	30 509 642,20	30 850 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
<b>TOTAL</b>	<b>30 509 642,20</b>	<b>31 276 000,00</b>	<b>30 509 642,20</b>	<b>30 850 000,00</b>
<b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b>	<b>9 939 500,00</b>	<b>9 696 317,60</b>	<b>6 423 205,00</b>	<b>6 018 345,34</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>823 777 949,68</b>	<b>886 954 709,51</b>	<b>817 167 248,77</b>	<b>869 946 195,16</b>

### ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

#### Terrains et constructions

<b>Solde des terrains et constructions au 31/12/2014</b>	<b>773 001 661,71</b>
<b>Acquisitions</b>	<b>34 961 000,00</b>
TIGNIEU-JAMEYZIEU - Route de Crémieu	2 777 492,00
CLAYE-SOUILLY - 9 bis rue Jean Monnet	4 933 569,00
ASNIERES-SUR-SEINE - 12 à 16 rue Sarah Bernhardt	21 452 000,00
LIMOGES - Zone Commerciale Family Village	2 917 985,00
ÉPAGNY - 130 rue de La Mandallaz	2 879 954,00
<b>Cessions</b>	<b>(30 650 300,81)</b>
PARIS - 8/10 rue du Renard	(12 711 900,00)
CHÂTILLON - Technosud II	(5 364 715,05)
MARSEILLE - 20 traverse de Pomègues	(5 148 874,93)
BOULOGNE-BILLANCOURT - 77-79 rue Marcel Dassault	(1 879 300,09)
AMIENS - Le Concorde	(1 737 459,40)
VÉLIZY-VILLACOUBLAY - Les Terres Pleins	(1 128 010,00)
GONNESSE - Grande Couture	(714 328,53)
CAEN - 31 rue des Compagnons	(686 021,00)
BÈGLES - Les Lumières ZI de Tartifume	(538 601,99)
PESSAC - Parc Techno du Haut-Lévêque	(531 965,82)
MONTRouGE - Les Portes du Soleil	(209 124,00)
<b>Cessions partielles</b>	<b>(1 082 481,19)</b>
PARIS - Les Halles-Sainte-Opportune	(583 612,20)
BORDEAUX - Le Marivaux	(92 867,77)
ARGENTEUIL - Aristote	(406 001,22)

<b>Travaux de restructuration</b>		<b>64 113,52</b>
SÈVRES – 7 avenue de la Cristallerie	28 229,05	
JONAGE – Boulevard Louis Pradel	12 815,80	
CRÉTEIL – Bâtiment Aristote	11 875,00	
PARIS – 251 boulevard Péreire	5 762,87	
LYON – 1 cours Albert Thomas	4 050,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT – Le Métropole	640,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT – Iléo-Le Gallo	630,00	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX – Saint-Quentin-en-Yvelines	110,80	
<b>Acquisitions de climatisation</b>		<b>108 514,05</b>
<b>Renouvellements de climatisations existantes</b>		<b>1 183 382,53</b>
<b>Sorties de climatisations (renouvellements)</b>		<b>(1 183 382,53)</b>
<b>Autres variations</b>		<b>(697 123,18)</b>
<b>Solde des terrains et constructions au 31/12/2015</b>		<b>775 705 384,10</b>
<b>Agencements, aménagements, installations</b>		
<b>Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014</b>		<b>21 191 806,27</b>
Nouveaux agencements	2 703 916,05	
Agencements, aménagements et installations en cours	1 157 615,47	
Cessions d'agencements de l'exercice	(1 151 321,67)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(1 716 642,79)	
<b>Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2015</b>		<b>22 185 373,33</b>
<b>Amortissements des agencements, aménagements, installations</b>		
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014</b>		<b>(13 959 066,41)</b>
Dotations de l'exercice	(1 626 209,07)	
Reprises de l'exercice	1 023 325,53	
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015</b>		<b>(14 561 949,95)</b>
<b>Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2015</b>		<b>7 623 423,38</b>
<b>Immobilisations en cours</b>		
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014</b>		<b>30 509 642,20</b>
Acquisitions de VEFA		
VEFA livrées au cours de l'exercice		
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015</b>		<b>30 509 642,20</b>
<b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b>		
<b>Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2014</b>		<b>6 423 205,00</b>
<b>Acquisitions</b>		<b>3 516 295,00</b>
SCI LF JAZZ	(5 280,00)	
SCI LF MULTI BBQ	1 066 325,00	
SCI LF PRISME	2 455 250,00	
<b>Cessions</b>		
<b>Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2015</b>		<b>9 939 500,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>		
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2014</b>		<b>283 830,87</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	358 449,57	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(359 818,61)	
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2015</b>		<b>282 461,83</b>



## ● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

	% de détention
SCI LF JAZZ	7,50 %
SCI LF MULTI BBQ	7,50 %
SCI LF PANSIDE	7,50 %
SCI LF PRISME	7,50 %

## ● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2014	Compte à compte 2015*	Dotation 2015	Montant au 31/12/2015
Agencements, aménagements et installations	5 ans	13 959 066,41	(1 023 325,53)	1 626 209,07	14 561 949,95

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

## ● RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

	Montant net 31/12/2014	Augmentation 2015	Compte à compte 2015	Dotation 2015	Montant net au 31/12/2015
Frais d'acquisition des immobilisations		3 424 983,40		(3 424 983,40)	
<b>TOTAL</b>		<b>3 424 983,40</b>		<b>(3 424 983,40)</b>	

## ● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2014	Dotation 2015	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2015
Pour grosses réparations	5 895 834,55	2 216 990,20	2 658 079,84	5 454 744,91
Pour risques et charges		273 298,17		273 298,17
Pour créances douteuses	2 411 961,81	805 018,77	608 306,92	2 608 673,66
<b>TOTAL</b>	<b>8 307 796,36</b>	<b>3 295 307,14</b>	<b>3 266 386,76</b>	<b>8 336 716,74</b>

## ● ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2014	(15 172 252,06)
Reprises de l'exercice	825 600,14
<b>Total au 31/12/2015</b>	<b>(14 346 651,92)</b>

## ● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2014	40 560 168,66
Report à nouveau 2014	10 816 179,83
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>51 376 348,49</b>
Distribution 2014	43 580 571,42
Reconstitution du report à nouveau*	
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>7 795 777,07</b>

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

## ● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	227 504,94
Locataires et comptes rattachés	72 438,00
Autres dettes d'exploitation	5 281 280,99
Intérêts courus à payer	233 838,11
<b>TOTAL</b>	<b>5 815 062,04</b>

### Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	233 214,02
Autres créances d'exploitation	2 453 476,85
Intérêts courus à recevoir	285 735,11
<b>TOTAL</b>	<b>2 972 425,98</b>

## ● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	884 112,40
Locataires : factures à établir	233 214,02
Locataires : créances douteuses	3 839 685,27
<b>TOTAL</b>	<b>4 957 011,69</b>

## ● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	10 800,00
<b>TOTAL</b>	<b>10 800,00</b>

## ● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	194,74
Rompus	25,93
<b>TOTAL</b>	<b>220,67</b>

## ● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	5 044,96
Dégrèvement d'impôts	91 376,70
Rompus	11,30
<b>TOTAL</b>	<b>96 432,96</b>

## ● FONDS DE REMBOURSEMENT

Néant

## ● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	4 449 512,29
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	12 873,82

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

### Promesses de ventes

Société	Adresse	Nature	Date	Prix (€)
SCPI	Rue Paul Bellamy - 44000 NANTES	BUREAUX	21/12/15	1 166 400,00
SCPI	Rue Bernard Palissy - 91070 BONDOUFLE	ACTIVITÉS	22/12/15	735 000,00



# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

## ● Immeubles détenus en direct par la SCPI

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
<b>Activités</b>							
Rue du Buissonnet 76800 SAINT-ETIENNE- DU-ROUVRAY	14/11/01	100	1 180,00	359 749,23		359 749,23	359 749,23
47 allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	06/11/97	50	685,50	348 804,84	3 527,13	352 331,97	355 859,04
3 impasse Dumur 92110 CLICHY	03/10/07	100	1 331,13	3 320 000,00		3 320 000,00	3 320 000,00
Technosud II 99/101 rue Pierre Semard 92320 CHATILLON	06/11/97	100					5 827 004,98
Grande Couture 9 rue Ampère 95500 GONNESSE	16/12/81	100					714 328,53
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY-SUR-OISE	06/11/97	100	1 463,00	838 470,00		838 470,00	838 470,00
<b>TOTAL ACTIVITÉS</b>			<b>4 659,63</b>	<b>4 867 024,07</b>	<b>3 527,13</b>	<b>4 870 551,20</b>	<b>11 415 411,78</b>
<b>Bureaux</b>							
Parc Technologique Barajas 28001 MADRID (Espagne)	06/11/97	100	5 318,27	6 494 328,00	37 896,11	6 532 224,11	6 570 120,20
Le Grand Central 16 avenue Thiers 06000 NICE	06/11/97	100	1 668,00	1 753 164,00	28 381,41	1 781 545,41	1 786 698,95
Les Portes de l'Arenas 455 promenade des Anglais 06200 NICE	06/11/97	100	1 734,02	2 216 702,22	167 064,57	2 383 766,79	2 411 634,61
Les Portes de l'Arenas 455 promenade des Anglais 06200 NICE	06/11/97	100	2 589,00	3 535 472,63	18 570,19	3 554 042,82	3 554 042,82
Villa 1 473 route des Dolines 06560 VALBONNE	06/11/97	100	268,68	304 898,00	2 361,27	307 259,27	316 239,72
Villa 10 473 route des Dolines 06560 VALBONNE	06/11/97	100	265,43	274 408,02	4 348,00	278 756,02	283 104,02
Villa 14 473 route des Dolines 06560 VALBONNE	06/11/97	100	265,92	290 823,98	25 768,00	316 591,98	329 475,98
Villa 13 473 route des Dolines 06560 VALBONNE	06/11/97	100	264,54	320 143,00	15 566,56	335 709,56	342 695,52
20 rue Traverse de Pomègues 13008 MARSEILLE	30/08/06	50					5 350 698,78
Les Bureaux de Marveyre 10 boulevard Ralli 13008 MARSEILLE	06/11/97	100	2 047,18	2 054 770,17	112 923,65	2 167 693,82	2 201 680,56
Euclide 43 rue Frédéric Joliot Curie 13013 MARSEILLE	06/11/97	50	2 376,03	2 032 711,03	1 439 584,69	3 472 295,72	3 544 688,33
Parc du Golf Bât 21 350 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	06/11/97	100	1 016,55	1 202 059,15	55 920,81	1 257 979,96	1 276 600,99
14 Rue du Clos Herbert 14000 CAEN	06/11/97	100	1 560,00	1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00



	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Parc de la Folie Couvrechef 31 rue des Compagnons 14000 CAEN	06/11/97	100					686 021,00
L'Ambassadeur Citis 4 place de Boston 14200 HEROUVILLE- SAINT-CLAIR	14/11/01	100	2 932,82	1 904 514,13	4 476,14	1 908 990,27	1 912 843,87
25 avenue Gaspard Coriolis 31100 TOULOUSE	21/07/08	100	6 643,71	13 000 000,00	14 673,69	13 014 673,69	13 000 000,00
Le Péri-Est 2/4 rue de La Tuilerie 31130 BALMA	14/11/01	100	1 124,00	726 487,38	97 491,15	823 978,53	823 978,53
Parc Activités St-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/12	30	1 759,92	5 698 241,10		5 698 241,10	5 698 241,10
Parc Act St Martin Star Park B 17 rue Marius Terce 31300 TOULOUSE	25/06/07	100	2 671,00	5 993 700,00	36 131,40	6 029 831,40	6 039 471,72
Parc Act St-Martin Star Park B 17 rue Marius Terce 31300 TOULOUSE	19/07/05	100	2 689,30	4 391 116,81		4 391 116,81	4 391 116,81
Parc Activités du Canal 1 rue Ariane 31520 RAMONVILLE- SAINT-AGNE	06/11/97	50	1 666,00	1 602 752,02	462 157,50	2 064 909,52	2 064 909,52
Labège Innopole - Bât. 4 Voie n° 5 31670 LABEGE	06/11/97	100	957,68	787 529,12	90 355,84	877 884,96	884 490,68
Le Plaza 185 boulevard du M <sup>al</sup> Leclerc 33000 BORDEAUX	01/07/03	100	2 767,67	3 563 552,37	5 558,49	3 569 110,86	3 574 244,35
Le Mariveaux 11/17 rue Condillac 33000 BORDEAUX	06/11/97	100	1 286,86	1 682 806,61	25 436,75	1 708 243,36	1 823 710,26
181 cours du Médoc 33000 BORDEAUX	27/03/02	100	2 155,00	2 831 508,77		2 831 508,77	2 831 508,77
Haut Lévêque - Bât. 22 25 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	14/11/01	100	917,69	1 082 388,00	61 797,16	1 144 185,16	1 114 949,21
Haut Lévêque - Bât M17 18/20 av. Léonard de Vinci 33600 PESSAC	06/11/97	100					531 965,82
Le Mondial 219 rue le Titien 34000 MONTPELLIER	26/05/04	100	1 957,00	3 287 285,56		3 287 285,56	3 287 285,56
Parc d'activités Tours Nord 12 allée Colette Duval 37000 TOURS	06/11/97	100	943,09	760 385,21	169 553,79	929 939,00	929 939,00
Le Telinvest 16 rue Henri Barbusse 38100 GRENOBLE	22/10/07	100	2 816,34	5 034 537,00	20,37	5 034 557,37	5 049 570,41
Le Bellamy 144 rue Paul Bellamy 44000 NANTES	14/11/01	100	1 824,00	1 371 074,91		1 371 074,91	1 371 074,91
Salorges 23 bd Salvador Allende 44000 NANTES	06/11/97	100	1 143,00	1 061 202,78		1 061 202,78	1 061 202,78
Le Montana 2 rue Château de l'Eraudière 44300 NANTES	06/11/97	100	1 973,00	1 671 155,28	340 724,46	2 011 879,74	2 011 879,74
Parc de l'Angevinière - Bât. A 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	06/11/97	100	1 025,00	858 685,07	61 178,30	919 863,37	947 222,09
4 place Jean Monnet 45000 ORLEANS	06/11/97	100	889,00	832 980,37		832 980,37	832 980,37
63 rue Bannier 45000 ORLEANS	06/11/97	100	645,14	514 285,20		514 285,20	514 285,20
Pôle Techno H Farman - Bât. B19 13 rue Clément Ader 51100 REIMS	06/11/97	100	746,69	707 544,16		707 544,16	707 544,16

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Pôle Techno du Brabois - Bât. B7 7 allée de la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE- LES-NANCY	14/11/01	100	986,04	777 082,84	2 665,99	779 748,83	784 657,23
11 rue Edouard Belin - Bât.13 57000 METZ	06/11/97	100	1 124,46	752 623,92	342 292,05	1 094 915,97	1 061 835,82
Vieux Faubourg 27 bis rue du Vieux Faubourg 59000 LILLE	06/11/97	50	1 280,79	1 839 477,19	20 079,69	1 859 556,88	1 876 169,09
Le National 54/56/58 rue Nationale 59000 LILLE	06/11/97	100	1 006,31	1 814 143,00	7 429,60	1 821 572,60	1 829 002,20
Avenue de la Marne 59290 WASQUEHAL	12/05/04	100	7 736,03	12 079 115,36		12 079 115,36	12 079 115,36
Technoparc des Prés 2 7/9 allée Lakanal 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	12/07/04	100	2 524,10	3 090 000,00	52 461,62	3 142 461,62	3 141 765,23
Technoparc des Prés - Bât. C1 21 allée Lavoisier 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	06/11/97	100	784,08	655 182,55	8 211,30	663 393,85	673 255,19
2 rue de la Durance 67000 STRASBOURG	06/11/97	100	949,56	908 881,85	111 372,76	1 020 254,61	1 020 254,61
6 rue de Copenhague 67300 SCHILTIGHEIM	17/12/07	100	2 055,75	3 832 006,00		3 832 006,00	3 832 006,00
SXB2 4 rue de la Haye 67300 SCHILTIGHEIM	17/02/03	100	4 778,86	8 032 000,00		8 032 000,00	8 032 000,00
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/11	25	2 858,28	10 267 275,00	27 844,74	10 295 119,74	10 303 696,39
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/12	25	2 551,76	10 744 130,50		10 744 130,50	10 744 130,50
1 cours Albert Thomas 69003 LYON	06/11/97	100	3 240,00	3 673 673,50	50 809,21	3 724 482,71	3 738 123,72
Atrium Part Dieu 107/109 bd Vivier Merle 69003 LYON	13/11/07	27,5	4 623,33	18 363 537,50	193 835,02	18 557 372,52	18 392 177,24
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	30/06/08	100	10 420,00	12 400 000,00	974 506,06	13 374 506,06	13 082 105,25
9 rue Denis 69008 LYON	14/11/01	100	2 258,00	941 982,00		941 982,00	941 982,00
Europarc du Chêne 10 rue Edison 69500 BRON	14/11/01	100	1 433,65	1 750 000,00	-1 400,00	1 748 600,00	1 761 398,80
Activillage 1/3 allée des Ginkgos 69500 BRON	06/11/97	100	2 014,00	1 976 437,00		1 976 437,00	2 104 008,16
Carré Feydeau 5/9 rue Feydeau 75002 PARIS	30/09/04	49	3 482,65	19 428 718,87	3 310 083,71	22 738 802,58	22 738 802,58
8/10 rue de Renard 75004 PARIS	30/07/08	30					12 711 900,00
3 rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS	06/11/97	100	786,58	3 963 674,00	257 375,00	4 221 049,00	4 221 049,00
45 rue de Paradis 75010 PARIS	30/09/03	100	3 496,90	8 871 715,17	1 035 652,36	9 907 367,53	9 907 397,34
32 rue de Chabrol 75010 PARIS	30/09/03	100	2 622,44	7 896 759,75	327 269,08	8 224 028,83	8 311 348,43
47 rue d'Enghien 75010 PARIS	06/11/97	60	1 438,82	3 116 666,76		3 116 666,76	3 116 666,76
Héron Building 6 <sup>ème</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/99	100	559,94	2 058 062,00	13 032,01	2 071 094,01	2 058 062,00
18-20 rue Edouard Jacques 75014 PARIS	23/04/03	100	782,36	2 626 456,40		2 626 456,40	2 626 456,40
Héron Building 6 <sup>ème</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	02/01/80	100	597,00	2 134 286,00	13 165,40	2 147 451,40	2 134 286,00
65 rue Chardon Lagache 75016 PARIS	21/06/79	100	486,70	1 097 633,00	64 382,14	1 162 015,14	1 097 633,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Maillot 2000 4/5/7 <sup>ème</sup> étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/08	50	1 475,50	10 233 500,00	449 690,29	10 683 190,29	10 735 669,07
Le Centaure 1 et 2 141 bis/ter et 143 rue de Saussure 75017 PARIS	14/11/01	100	1 166,00	1 899 482,68		1 899 482,68	1 899 482,68
L'Orée des Batignolles 115 rue Cardinet 75017 PARIS	06/11/97	100	1 050,06	3 181 762,86	1 615 118,80	4 796 881,66	4 669 031,87
199 rue Championnet 75018 PARIS	06/11/97	33	762,30	1 641 003,41	672 386,52	2 313 389,93	2 313 389,93
22 place Gadeau de Kerville 76000 ROUEN	06/11/97	100	549,00	442 102,00		442 102,00	442 102,00
Mail Malouet 51 rue du Mail et 27 rue Malouet 76100 ROUEN	14/11/01	100	2 252,55	1 811 163,19		1 811 163,19	1 811 163,19
Parc de la Vatine 9 rue Andrei Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	06/11/97	100	1 097,14	1 173 857,00	91 670,22	1 265 527,22	1 289 986,01
Technosite des Bruyères 8 rue Jean Rostand 76140 LE PETIT-QUEVILLY	14/11/01	100	3 304,59	2 677 448,98	98 771,40	2 776 220,38	2 701 136,71
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/07	20	1 420,60	4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
Les Terres Pleins 31 avenue de l'Europe 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	06/11/97	33					1 128 010,00
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	06/11/97	33	662,61	1 358 321,00	59 386,41	1 417 707,41	1 358 321,00
Vélizy Espace Santos Dumont 13 avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	06/11/97	100	2 602,00	4 076 148,09	513 827,12	4 589 975,21	4 589 975,21
Oxford 12 rue du Fort de Saint-Cyr 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	06/11/97	100	3 015,13	3 537 926,32	454 370,29	3 992 296,61	3 994 473,47
Le Stephenson 1/3 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	06/11/97	53	10 245,55	16 519 102,29	10 586 089,85	27 105 192,14	27 211 398,31
Le Prisme 1 rue Georges Braque 78280 GUYANCOURT	12/12/02	100	4 860,10	9 057 778,01		9 057 778,01	9 057 778,01
Le Concorde 64 bis rue du Vivier 80000 AMIENS	14/11/01	100					1 737 459,40
Parc d'activité les Epinettes 1 à 19 impasse Alexis Trinquet 91000 EVRY	06/11/97	100	1 875,79	1 446 365,53		1 446 365,53	1 446 365,53
Le Campus Zone Nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/08	40	5 437,51	28 000 000,00		28 000 000,00	28 000 000,00
Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/08	30	2 286,42	8 588 873,70	2 998,37	8 591 872,07	8 595 472,06
Les Conquérants 8/10 avenue des Tropiques 91940 LES ULIS	06/11/97	33	1 187,96	1 317 576,83	10 716,46	1 328 293,29	1 338 381,46
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	20	3 103,20	13 182 735,40	8 339 546,63	21 522 282,03	21 547 331,19
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin (V1/V2) 92000 NANTERRE	27/02/06	25	6 704,75	21 440 750,00		21 440 750,00	21 440 750,00
Parc des Fontaines - Bât. C 163/169 av. Georges Clémenceau 92000 NANTERRE	02/06/04	100	4 085,06	12 537 000,00		12 537 000,00	12 537 000,00
Le Carillon 5/6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/07	27,5	4 871,90	36 300 000,00	791 495,91	37 091 495,91	37 056 447,75



	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Iléo 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/03	28	4 993,51	18 622 096,82	13 139 352,02	31 761 448,84	31 811 987,55
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/05	25	1 554,37	9 090 250,00	2 250,00	9 092 500,00	9 092 500,00
77/79 rue Marcel Dassault 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	14/11/01	100					2 096 822,87
Le Métropole 84 avenue du G <sup>al</sup> Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	06/11/97	40	593,30	2 004 222,45	141 324,98	2 145 547,43	2 063 395,47
Espace Clichy - Bât. Arcturus 68 rue Villeneuve 92110 CLICHY	06/11/97	100	3 361,00	5 107 042,00		5 107 042,00	5 107 042,00
16/18/20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	18/10/11	6	935,94	5 700 000,00		5 700 000,00	5 700 000,00
Le Kubik 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	06/11/97	20	780,00	1 035 037,59	811 605,25	1 846 642,84	1 855 380,10
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/10	30	3 048,72	14 380 242,00	381 305,92	14 761 547,92	14 461 135,08
90/92 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	12/07/00	50	1 521,99	7 240 664,94	587 412,57	7 828 077,51	7 886 931,90
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/03	25	4 321,73	16 067 340,56	115 619,83	16 182 960,39	16 154 731,34
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/07	30	2 588,28	21 300 000,00		21 300 000,00	21 300 000,00
Le Vermeer - Bât. B 37 rue Adam Ledoux 92400 COURBEVOIE	06/11/97	50	964,52	2 107 156,22	219 335,87	2 326 492,09	2 111 363,77
Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/15	20	4 694,80	21 452 000,00		21 452 000,00	
3 rue de Rome 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	06/11/97	100	3 841,31	4 221 899,18	403 872,98	4 625 772,16	4 643 122,82
LE CENTRAL II 93160 NOISY-LE-GRAND	06/11/97	100	1 144,00	729 055,77		729 055,77	729 055,77
Axialis 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2) avenue du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/10	15	3 648,60	18 000 000,00		18 000 000,00	18 000 000,00
Plaine Espace 17/19 av. de la Métallurgie 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	16/11/04	100	6 614,54	18 240 328,88	104 008,06	18 344 336,94	18 332 979,73
21 rue des Bretons 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	29/01/03	100	1 746,92	4 774 587,00		4 774 587,00	4 774 587,00
Le Tropical 18 place des Nymphéas 93420 VILLEPINTE	02/06/05	100	6 408,10	11 000 000,00	4 488 480,80	15 488 480,80	15 517 174,72
Aristote Parc de la Brèche 15/17 rue Olof Palme 94000 CRETEIL	06/11/97	100	2 595,00	2 717 864,10	335 378,05	3 053 242,15	2 915 231,40
Le Baudran 21/37 rue de Stalingrad 94110 ARCUEIL	14/11/01	100	5 154,00	7 828 891,64	1 249 509,66	9 078 401,30	9 168 991,49
Péripole Palatine 10 av. du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	06/11/97	100	1 903,26	2 210 511,00	730 479,02	2 940 990,02	2 940 990,02
Péripole Palatine 10 av. du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	06/11/97	100	702,92	853 714,00	298 521,57	1 152 235,57	1 152 235,57
37 rue Marceau 94200 IVRY-SUR-SEINE	06/11/97	100	2 482,17	2 581 933,84		2 581 933,84	2 581 933,84
Le Panoramique 5 avenue de Verdun 94200 IVRY-SUR-SEINE	22/05/89	100	94,80	37 857,90		37 857,90	37 857,90
Le Panoramique 5 avenue de Verdun 94200 IVRY-SUR-SEINE	06/11/97	100	3 497,64	5 306 795,54	548 121,90	5 854 917,44	5 926 116,53
10/12 cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	21/05/92	50	1 765,50	5 242 400,00	25 418,04	5 267 818,04	5 243 691,03

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Le Millenium 13 avenue du G <sup>al</sup> Leclerc 94700 MAISONS-ALFORT	14/11/01	100	2 431,86	5 791 995,64	238 183,73	6 030 179,37	5 791 995,64
Les Algorithmes - Aristote 141 rue Michel Carre 95000 ARGENTEUIL	06/11/97	50	1 302,29	1 612 594,14	169 451,14	1 782 045,28	2 266 653,55
Le Thalès 141/145 rue Michel Carre 95100 ARGENTEUIL	06/11/97	100	3 400,00	4 725 919,00	565 568,01	5 291 487,01	5 291 487,01
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>269 892,70</b>	<b>631 142 560,71</b>	<b>58 330 275,71</b>	<b>689 472 836,42</b>	<b>692 038 450,59</b>

Commerces							
Villa Joséphine 24 rue du Docteur Oursel 27000 EVREUX	26/07/07	62,5	143,83	649 871,00		649 871,00	649 871,00
61 route de Bayonne 31000 TOULOUSE	06/11/97	100	857,09	686 020,00		686 020,00	686 020,00
Grand Frais Route de Crémieu 38230 TIGNIEU-JAMEYZIEU	30/06/15	100	1 856,80	2 777 492,00		2 777 492,00	
204 bis av. de la Libération 42120 LE COTEAU	27/12/11	100	3 065,00	2 405 880,84		2 405 880,84	2 405 880,84
Les Promenades 28 boulevard Joffre 51100 REIMS	06/11/97	100	1 144,67	1 381 364,73	33 364,76	1 414 729,49	1 381 364,73
71 rue du Général Leclerc 59510 HEM	27/12/11	100	2 890,00	2 921 565,89		2 921 565,89	2 921 565,89
Rue de l'église de Berguette 62330 ISBERGUES	27/12/11	100	2 958,00	2 233 966,04		2 233 966,04	2 233 966,04
ZAE du Moulin à Huile - D 231 62340 GUINES	27/12/11	100	3 436,00	3 080 676,67		3 080 676,67	3 080 676,67
Rue Alfred Leroy 62700 BRUAY-LA-BUISSIÈRE	13/06/79	100	325,00	304 898,00		304 898,00	304 898,00
3 avenue du Roussillon 63170 AUBIERE	06/11/97	100	1 130,10	807 980,00		807 980,00	807 980,00
Route du Stade 65400 ARGELES-GAZOST	27/12/11	100	4 999,00	3 731 372,17		3 731 372,17	3 731 372,17
2 rue Henri Lebrun 69330 JONAGE	27/12/11	100	2 716,00	3 857 087,42	12 815,80	3 869 903,22	3 857 087,42
4 bis rue du 11 novembre 1918 22 rue du 8 mai 1945 69780 MIONS	26/07/07	100	542,06	1 386 001,00		1 386 001,00	1 386 001,00
Grand Frais 130 rue de la Mandallaz 74330 EPAGNY	24/09/15	100	1 964,14	2 879 954,00		2 879 954,00	
9/11 bis rue des Halles 75001 PARIS	14/11/01	100	796,00	1 508 902,80		1 508 902,80	2 092 515,00
4 avenue de Friedland 75008 PARIS	14/11/01	100	156,54	582 508,00		582 508,00	582 508,00
3 rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS	06/11/97	100	113,81	426 534,36		426 534,36	426 534,36
56/60 rue de La Pompe 75016 PARIS	08/06/04	100	1 381,61	3 907 660,00		3 907 660,00	3 907 660,00
43/45 rue Guy Moquet 75017 PARIS	14/11/01	100	2 174,90	1 272 797,00		1 272 797,00	1 272 797,00
1/11 allée des Palombes 77185 LOGNES	29/06/04	67	12 159,41	16 277 860,53		16 277 860,53	16 277 860,53
Grand Frais 9 bis rue Jean Monnet 77410 CLAYE-SOUILLY	30/06/15	100	2 181,00	4 933 569,00		4 933 569,00	
20 boulevard Mendès France 77500 CHELLES	26/07/07	100	175,19	668 140,00		668 140,00	668 140,00
35 boulevard Mendès France 77500 CHELLES	26/07/07	100	298,00	622 540,00		622 540,00	622 540,00
16-18 bd Mendès France 77500 CHELLES	26/07/07	54	106,23	467 543,00		467 543,00	467 543,00
Grand Frais Zone commerciale Family Village 87280 LIMOGES	24/09/15	100	1 954,54	2 917 985,00		2 917 985,00	
Rue des 44 arpents 91100 VILLABE	02/03/10	30	4 937,34	7 735 854,90		7 735 854,90	7 735 854,90

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Rue des 44 arpents 91100 VILLABE	02/03/10	30	2 392,29	2 431 233,90		2 431 233,90	2 431 233,90
Rue Jeanne Pinnet 91610 BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	27/12/11	100	4 280,00	6 094 440,05		6 094 440,05	6 094 440,05
44 avenue de la République 92120 MONTRouGE	26/07/07	100	290,89	1 314 538,00		1 314 538,00	1 314 538,00
149 avenue de la République 92120 MONTRouGE	26/07/07	100	184,22	876 330,00		876 330,00	876 330,00
18 bd Charles de Gaulle 92120 MONTRouGE	26/07/07	100					209 124,00
91 bd de la Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	26/07/07	100	213,43	1 119 212,00		1 119 212,00	1 119 212,00
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>61 823,09</b>	<b>82 261 778,30</b>	<b>46 180,56</b>	<b>82 307 958,86</b>	<b>69 545 514,50</b>

#### Entrepôts

Rue des Frères Lumières 33130 BEGLES	22/07/82	100					538 601,99
17 rue Michael Faradet 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	06/11/97	100	701,20	347 421,01	18 649,99	366 071,00	385 032,71
10 Allée Jean-Baptiste Preux 94140 ALFORTVILLE	14/11/01	100	8 683,30	5 640 614,00		5 640 614,00	5 640 614,00
26 rue Condorcet 94430 CHENNEVIERES-SUR-MARNE	11/04/74	100	2 003,76	670 776,00		670 776,00	670 776,00
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>			<b>11 388,26</b>	<b>6 658 811,01</b>	<b>18 649,99</b>	<b>6 677 461,00</b>	<b>7 235 024,70</b>

#### Immobilisations en cours

Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	20	721,80	4 583 000,00		4 583 000,00	4 583 000,00
Sud Affaires 21/23 rue de la Vanne 92120 MONTRouGE	03/10/14	34	4 861,32	25 926 642,20		25 926 642,20	25 926 642,20
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>			<b>5 583,12</b>	<b>30 509 642,20</b>		<b>30 509 642,20</b>	<b>30 509 642,20</b>

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>353 346,80</b>	<b>755 439 816,29</b>	<b>58 398 633,39</b>	<b>813 838 449,68</b>	<b>810 744 043,77</b>
----------------------	-------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------

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

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

	Date d'acquisition	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014
<b>Bureaux</b>							
Le Prisme 146 bis/148/150/152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/15	100	10 359,00	71 417 191,16		71 417 191,16	
<b>TOTAL SCI LF PRISME</b>			<b>10 359,00</b>	<b>71 417 191,16</b>		<b>71 417 191,16</b>	
Le Jazz Lot A - Îlot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/14	100	7 529,00	70 741 684,96		70 741 684,96	71 204 247,50
<b>TOTAL SCI LF JAZZ</b>			<b>7 529,00</b>	<b>70 741 684,96</b>		<b>70 741 684,96</b>	<b>71 204 247,50</b>
Panorama Seine et Dockside 247 quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/14	100	10 021,00	86 451 629,08		86 451 629,08	87 059 946,28
<b>TOTAL SCI LF PANSIDE</b>			<b>10 021,00</b>	<b>86 451 629,08</b>		<b>86 451 629,08</b>	<b>87 059 946,28</b>



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

	Date d'acquisition	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014
<b>Commerces</b>							
Buffalo Lyon Beynost C. C <sup>ial</sup> Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/15	100	515,70	3 119 047,60		3 119 047,60	
Buffalo Arles Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/15	100	630,00	1 845 220,67		1 845 220,67	
Buffalo Morlaix Saint-Martin Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/15	100	574,20	2 161 051,94		2 161 051,94	
Buffalo Lormont Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/15	100	483,30	2 312 209,05		2 312 209,05	
Buffalo Nantes Orvault 180 route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/15	100	483,30	2 084 972,91		2 084 972,91	
Buffalo Cherbourg La Glacerie Parc d'Activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/15	100	705,00	2 222 618,97		2 222 618,97	
Buffalo Reims Neuville Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/15	100	542,70	1 889 895,12		1 889 895,12	
Buffalo Metz Borny 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/15	100	470,70	2 036 922,94		2 036 922,94	
Buffalo Lille Lezennes Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/15	100	634,50	2 707 620,00		2 707 620,00	
Buffalo Perpignan Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/15	100	494,10	2 507 411,93		2 507 411,93	
Buffalo Brétigny-sur-Orge Z.A.C Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/15	100	634,50	2 711 624,16		2 711 624,16	
Buffalo Cormeilles-en Parisis Rue Alphonse Beau Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/15	100	574,20	2 116 005,12		2 116 005,12	
Buffalo L'Isle Adam 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE ADAM	18/02/15	100	643,50	2 209 101,89		2 209 101,89	
<b>TOTAL SCI LF MULTI BBQ</b>			<b>7 385,70</b>	<b>29 923 702,30</b>		<b>29 923 702,30</b>	
<b>TOTAL SCI</b>			<b>35 294,70</b>	<b>258 534 207,50</b>	<b>(2 086 974,97)</b>	<b>258 534 207,50</b>	<b>158 264 193,78</b>

**Exercice clos le 31 décembre 2015**

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Crédit Mutuel Pierre 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par le cabinet CB Richard Ellis, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 17 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

**Opinion sur les comptes annuels**

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

**Justification de nos appréciations**

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

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

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

**Vérifications et informations spécifiques**

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016.

**Jean-Pierre VERCAMER**

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés.

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

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

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

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

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

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

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

## ● Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

### ● Convention conclue avec la société de gestion

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

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

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

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

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

### ● Convention conclue avec la société de gestion

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

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

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redevances antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;



- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.  
Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
  - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
  - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
  - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et

- de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
  - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
  - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre ;
- de gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- de gestion de la garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- de visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- de diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

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

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Nexity PM (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redditions de charges.	Prix maximum fixé à 1 € HT/m <sup>2</sup> pour les redditions 2009 et 0,88 € HT/m <sup>2</sup> pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		330 662,94
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de la dommage-ouvrage.	Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage: Forfait annuel de 2 200 € HT par dossier amiable en cours ramené à 1100 € HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.		8 062,69
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement.	Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.		
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale	Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.		
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.		

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Nexity PM (en euros)
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux.	Réglementation sur amiante : 200 € HT par immeuble.		26 762,00
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.	34 295,90	16 124,20
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques.	Diagnostic avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.	5 900,00	
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations.	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;</li> <li>• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;</li> <li>• forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;</li> <li>• 10 à 15 % HT du montant de la relocation.</li> </ul>	171 956,4	54 308,88
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux.	Rémunération forfaitaire de 850 € HT par dégrèvement obtenu.		2 174,44

● **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 2015 s'élève à 5 120 528,37 euros HT.

**2) Commission de souscription :**

Elle correspond à un montant de 8 % 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.

Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2015 s'élève à 659 718 euros HT.

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

Elle correspond à un montant de :

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

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

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 587 460,42 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 526 000,00 euros HT.

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

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 208 726,95 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016.

**Jean-Pierre VERCAMER**

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés.



**LA FRANÇAISE**

**La Française Real Estate Managers**

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

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