

RAPPORT ANNUEL

2015

PIERRE PRIVILÈGE



LA FRANÇAISE

Pierre Privilège

SCPI de rendement à capital variable

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 21 juin 2016

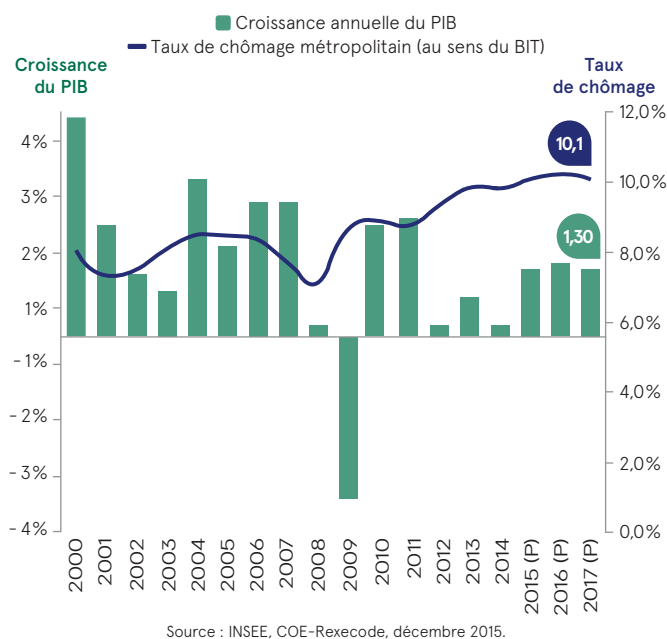
1	Conjoncture	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2015	6
4	Gouvernance et contrôle interne	16
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	18
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	21
7	Rapport du conseil de surveillance	24
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	26
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	27
10	Comptes au 31 décembre 2015	30
11	Annexe	34
12	Composition du patrimoine	40
13	Rapports du commissaire aux comptes	43



L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2015

La croissance de l'économie française a progressé en 2015, le Produit Intérieur Brut (PIB) affichant une augmentation de 1,1%, après 0,2 % en 2014. Elle a profité de la reprise de la production qui augmente de 1,3 % sur l'ensemble de l'année, malgré la baisse toujours importante enregistrée dans la construction. La consommation s'est raffermie en 2015, en hausse de 1,4 % contre 0,6 % en 2014. Pour autant, la progression du PIB s'est appuyée sur des évolutions divergentes d'un trimestre à l'autre, confirmant un redémarrage en dents de scie de l'économie. L'activité a ainsi freiné en fin d'année, atteignant + 0,2 % contre + 0,4 % initialement prévu, alors qu'elle avait été plus vigoureuse au 3^{ème} 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^{ème} trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France

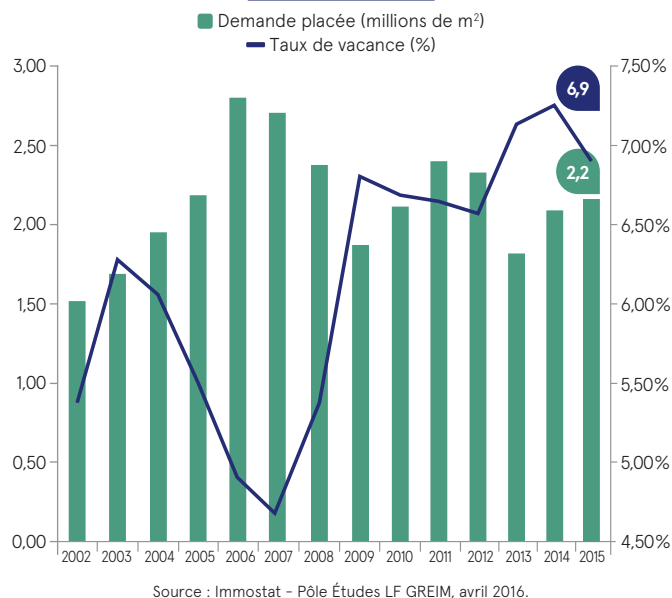


L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2015

Le marché locatif des bureaux

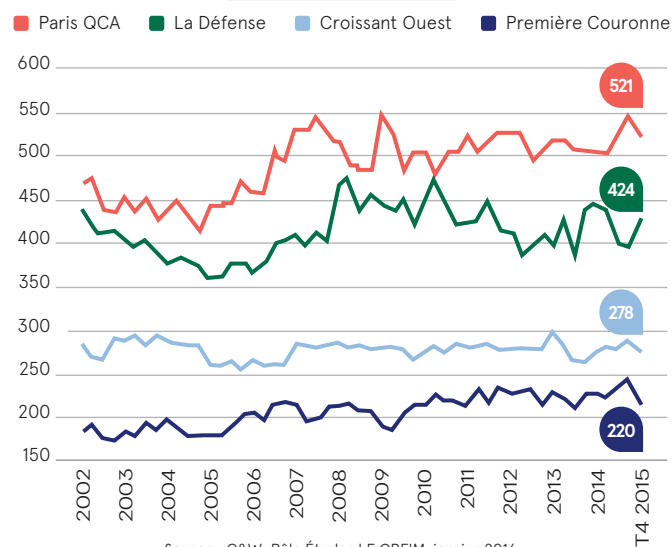
Sur le marché des bureaux parisiens, le net regain de dynamisme observé depuis l'été s'est encore renforcé au 4^{ème} trimestre, avec près de 709 000 m² pris à bail, malgré la rareté des grandes transactions. Les commercialisations sont restées particulièrement dynamiques dans Paris, émanant de plus en plus des sociétés de la nouvelle économie. Les locataires profitent de la baisse plus modérée mais persistante des loyers pour se relocaliser dans des zones plus accessibles. L'offre reste globalement stable. En outre, peu de livraisons en blanc alimenteront le marché en 2016, accentuant encore la fracture entre l'offre neuve et celle de seconde main.

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



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

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



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

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

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

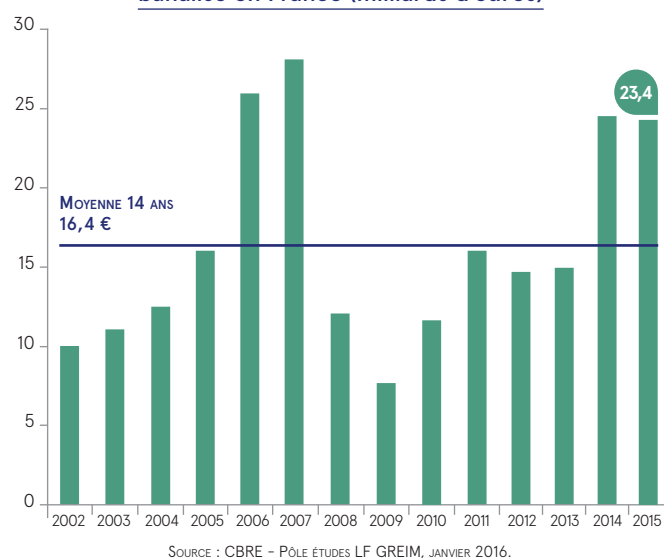
Le marché locatif des commerces

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

Le marché de l'investissement

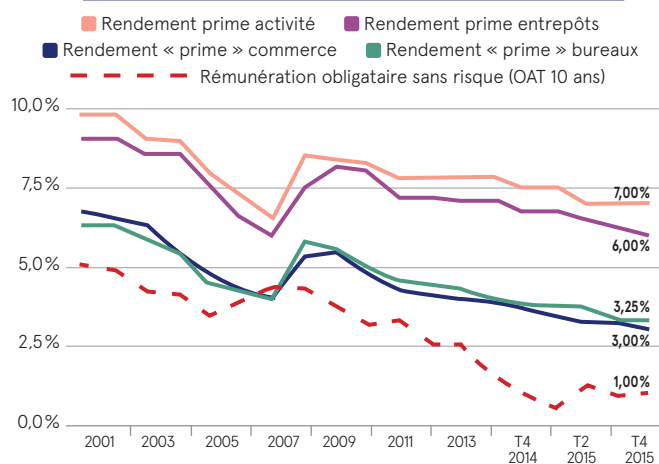
Le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité en 2015. 24,3 milliards d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du territoire, un volume comparable à celui enregistré en 2014. Le marché a été contraint par un manque d'offres de produits de qualité,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

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



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

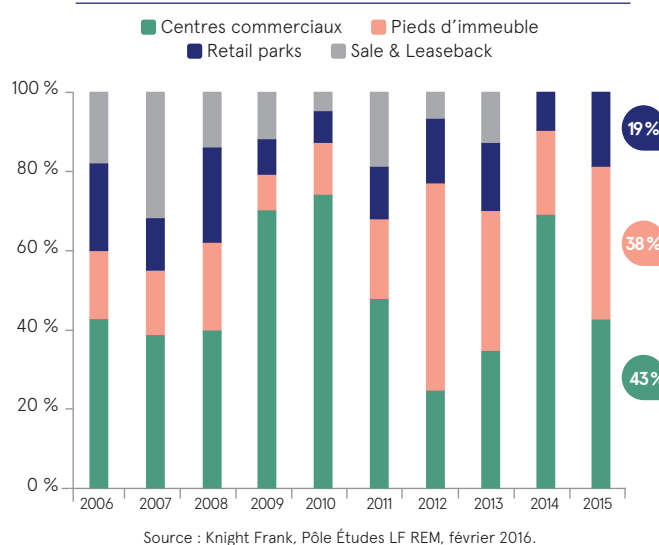
● Taux de rendement « prime » et taux sans risque



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

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

● Commerces : volume d'investissement par produit

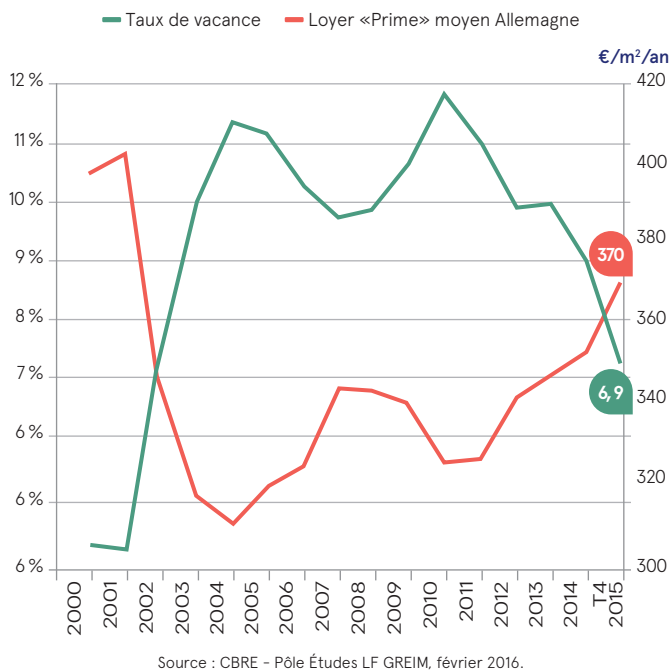


LE MARCHÉ ALLEMAND

L'économie allemande a crû à nouveau de 0,3 % au 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, le PIB a ainsi progressé de 1,7 %, à un rythme plus soutenu que celui enregistré dans la zone euro. Le taux d'emploi, qui mesure le rapport entre la population active occupée et la population en âge de travailler progresse toujours et demeure le plus élevé du continent.

La vigueur de la demande de surfaces de bureaux s'est encore intensifiée en fin d'année. Les commercialisations progressent de 21 % en 2015 en rythme annuel et égalent le niveau de 2007. Plusieurs très grandes transactions se sont concrétisées en toute fin d'année. Les plus forts volumes locatifs ont été enregistrés à Berlin et à Munich. Dans la capitale, la hausse des transactions a atteint 45 %, soutenue par le dynamisme des entreprises de la nouvelle économie, suivie par Munich (+ 24 %).

● Offre et loyer « prime » Berlin, Frankfurt, Hamburg, Munich

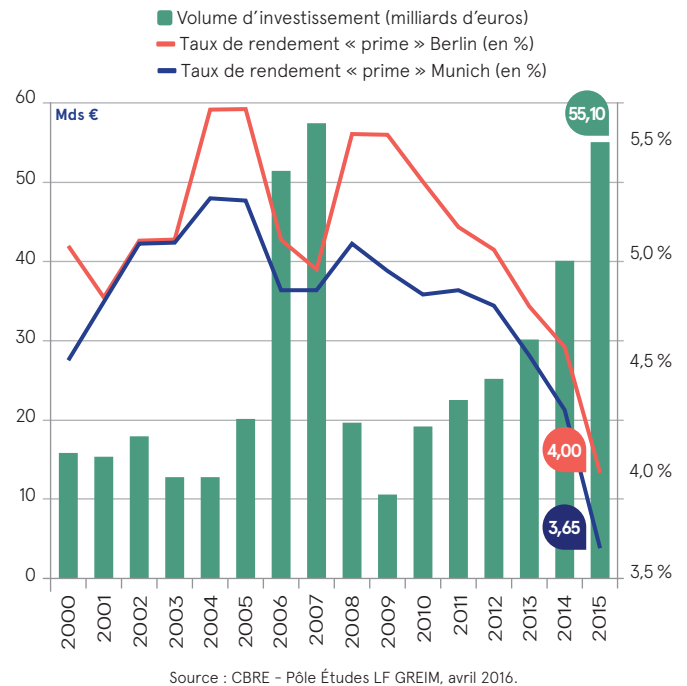


Le recul du taux de vacance moyen s'est consolidé au 4^{ème} trimestre 2015. Il passe de 7,6 % fin septembre à 6,9 % fin décembre et renoue avec son niveau de 2002. Reflet de commercialisations très dynamiques dans ces deux marchés, son repli est particulièrement sensible à Munich et à Berlin. Il remonte pour les surfaces peu qualitatives situées dans les quartiers périphériques de Francfort, confirmant l'absorption rapide de surfaces neuves bien localisées. Le peu de livraisons disponibles qui alimenteront les marchés en 2016 et 2017 devraient encore renforcer ce phénomène. Les loyers « prime » ont augmenté sur les quatre principaux marchés allemands en 2015, une première depuis 2007. Berlin et Munich affichent à nouveau les plus importantes progressions. Les valeurs locatives augmentent plus modestement à Francfort, où le taux de vacance toujours supérieur à 12 % permet aux locataires d'engager des négociations avec les bailleurs.

Les investissements sont restés très soutenus, avec 55,2 milliards d'euros engagés en 2015. Ce volume, en hausse annuelle de 32 %, assure une forte liquidité sur les marchés et une rotation rapide des actifs. De nombreuses grandes transactions ont animé le marché en fin d'année, les dix plus importantes ayant même représenté 18 % du volume annuel global. Les investisseurs se positionnent de plus en plus sur des biens core/core+ : 82 % des acquisitions ont concerné ce profil de risque en 2015. Les taux de rendement « prime » ont poursuivi leur ajustement.

Sur les douze derniers mois, ils se sont sensiblement compressés de 65 bps à Munich et de 55 bps à Berlin, moins nettement dans les autres marchés. La prime de risque demeure cependant très confortable, les taux longs allemands diminuant plus rapidement que les taux immobiliers.

● Marché de l'investissement



Soutenue par une croissance économique robuste et des créations d'emploi toujours dynamiques, l'activité locative devrait rester importante en 2016. La rareté d'offres de bureaux neufs soutiendra donc les valeurs locatives pour les meilleurs biens. Les marchés allemands demeureront ainsi, à juste titre, la cible privilégiée des investisseurs. Les volumes devraient donc rester significatifs et les taux de rendement « prime » demeureront sous pression. Conjugée à une hausse des loyers toujours d'actualité pour les actifs de bonne qualité, cette baisse des taux engendrera une nouvelle progression des valeurs vénale en 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 Pierre Privilège



- **Type de SCPI**
SCPI d'entreprise
à capital variable
- **Siège social**
128 boulevard Raspail
75006 Paris
- **Date d'immatriculation**
26 mars 1990

- **N° immatriculation au RCS**
354 049 561 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
26 mars 2040
- **Capital social effectif au 31 décembre 2015**
99 948 500 euros
- **Capital plafond statutaire**
150 000 000 euros
- **Visa AMF**
SCPI n° 14-18 du 8 août 2014

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

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

Directoire

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

Conseil de surveillance

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

Commissaires aux comptes

Titulaire : Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine
Suppléant : B.E.A.S
195 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

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

Fin de mandat : durée illimitée

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

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

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2017 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2016.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2018 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2017.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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



Introduction

Pierre Privilège a connu en 2015 un succès commercial et a vu son volume de souscriptions progresser de 34% par rapport à 2014 pour atteindre plus de 29 millions d'euros.

Ces ressources ont permis à la fois d'assurer une parfaite fluidité du marché des parts, puisqu'aucune

part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2015, et à la SCPI de poursuivre son développement en France et en Europe. Dans un contexte où la compétition pour investir dans les bons actifs est exacerbée, Pierre Privilège a su maintenir son niveau de surinvestissement.

Le patrimoine en exploitation a ainsi augmenté (+7%) à 61 270 m² compte tenu des acquisitions réalisées en cours d'année :

- 6,5% 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 m²,
- 6,5% des parts de la SCI ayant acquis, toujours en février, le portefeuille de 13 restaurants Buffalo Grill (7 386 m²) ;
- une quote-part indivise de 2,5% dans l'ensemble immobilier Front Office à Asnières (23 474 m² de bureaux), loué à 89% auprès de 7 locataires au moment de son acquisition ;
- une quote-part indivise de 20% dans l'opération du 400 Promenade des Anglais à Nice (10 577 m² de bureaux), loué à 93% auprès de 17 locataires au moment de son acquisition ;
- via la SCI LF Offenbach dont elle détient 4,4% des parts à fin 2015, d'abord dans un nouveau quartier au sud de Francfort, puis à Munich et enfin à Düsseldorf. Ces trois immeubles qui représentent près de 30 000 m² de bureaux sont entièrement loués et génèrent un revenu locatif annuel de 5,2 millions d'euros.
- et de la livraison de l'immeuble Step Up à Pantin (1 456 m² pour un quote-part indivis de 10%), en octobre, dont la totalité des surfaces de bureaux (1 423 m²) est louée au groupe BNP Paribas.

La SCPI a également acquis une quote-part de 20% dans un immeuble en VEFA à Toulouse, rue des Trente Six Ponts, livrable au 4^{ème} trimestre 2016 et d'ores et déjà précommercialisé aux 2/3.

L'activité locative assez équilibrée en 2015 s'est traduite par des surfaces relouées (hors acquisitions) représentant plus de 7 200 m² et celles libérées un peu moins de 6 000 m² alors que 1 536 m² étaient acquis vides. Le stock de locaux vacants a ainsi augmenté de 207 m² à 3 257 m², soit un taux d'occupation physique de 94,7% à fin décembre (94,5% à fin 2014).

Les seules locations de surfaces vacantes ayant pris effet en 2015 ont représenté 2 875 m², et parmi elles :

- la CNSA sur 587 m² dans la tour Héron Building à Paris 14^{ème} ;
- 3 baux pour 406 m² sur Maillot 2000 à Paris 17^{ème} ;
- 4 baux sur 374 m² avenue Edouard Vaillant à Boulogne-Billancourt ;
- l'extension du groupe BNP Paribas sur la totalité du Step Up à Pantin livré mi-octobre (707 m² supplémentaires pour une quote-part de 10%).

Les renouvellements et renégociations de baux ont notamment permis de pérenniser Bayard Presse dans l'immeuble Minéralis à Montrouge (quote-part de 5%) avec la renégociation de son bail pour 7 années fermes à compter du 1^{er} août 2015 ainsi que la Banque Palatine pour 922 m² (quote-part de 10%) sur le Péripole 2 à Fontenay sous Bois.

Un peu plus de 2 600 m² ont été définitivement restitués par leurs locataires dont 1 345 m² pour le seul actif de la rue Grange Dame Rose à Vélizy.

Pierre Privilège clôture l'année avec :

- au 31 décembre 2015 une valeur globale de son patrimoine qui s'élève à 160 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 2,69% ;
- un taux d'occupation financier qui s'établit à 89,3% sur l'ensemble de l'année, stable d'une année sur l'autre ;
- une distribution de l'exercice qui s'élève à 41,52 euros en 2015 équivalent à un taux de distribution de 5%.

Les enjeux opérationnels de l'année 2016 se concentrent sur trois axes

La poursuite d'une politique active d'investissement. Plusieurs opérations étaient à l'étude en fin d'année, en indivision sur un important immeuble à Paris et dans les grandes villes allemandes, notamment en centre-ville de Berlin et Francfort.

La réduction du stock vacant par la finalisation de la vente par lots des surfaces vacantes dans l'immeuble Apogée C à Dijon.

La commercialisation des surfaces disponibles dans Marque Avenue à Saint-Julien les Villas, au 12^{ème} étage de la tour Héron Building à Paris 14^{ème} et dans Cap Azur à Marseille. Ces trois actifs impactent pour près de la moitié la vacance financière.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital effectif	99 948 500,00 €
Nombre de parts	199 897
Capitalisation	165 914 510,00 €
Nombre d'associés	2 124
Valeur de réalisation	765,87 €
Prix de souscription	830,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	755,30 €
Valeur ISF pour 2016*	755,30 €
Distribution de l'exercice 2015**	41,52 €

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

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

Taux de distribution sur valeur de marché 2015 (DVM)***	5,00 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2015****	
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,62 %
7 ans	4,20 %
10 ans	7,48 %

*** 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
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	14 551 377,74	11 319 177,39
dont loyers	7 432 182,76	6 922 142,07
Total des charges	7 969 286,32	6 005 053,34
Résultat	6 582 091,42	5 314 124,05
Dividende	7 128 112,08	6 462 477,60

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	99 948 500,00	83 936 500,00
Total des capitaux propres	134 828 651,97	112 285 649,93
Immobilisations locatives	131 633 186,14	115 104 780,14

	Global 2015	Par part 2015
Autres informations		
Bénéfice	6 582 091,42	38,34*
Dividende	7 128 112,08	41,52*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	159 096 545,12	795,89
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	149 662 941,57	748,70
Valeur comptable	134 828 651,97	674,49
Valeur de réalisation	153 095 279,48	765,87
Valeur de reconstitution	179 548 092,11	898,20

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

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	131 633 186,14
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 195 465,83
Valeur comptable	134 828 651,97
Valeur comptable ramenée à une part	674,49

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	149 662 941,57
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	3 432 337,91
Valeur de réalisation	153 095 279,48
Valeur de réalisation ramenée à une part	765,87

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	153 095 279,48
Frais d'acquisition des immeubles	10 117 214,85
Commission de souscription	16 335 597,78
Valeur de reconstitution*	179 548 092,11
Valeur de reconstitution ramenée à une part	898,20

* 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	32 024	16,02 %
Parts retirées avec contrepartie	3 005	1,50 %
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	1 344	0,51 %
Parts en attente de retrait au 31 décembre	-	-

En 2015, le volume total des souscriptions enregistrées a progressé de 34 % par rapport à 2014 pour atteindre 29 millions d'euros apportés par 296 nouveaux associés.

Au 31 décembre 2015, la SCPI compte 2 124 associés et totalise une capitalisation de 165,9 millions d'euros.

Les demandes de retrait dont le nombre est en diminution sensible (3 005 contre 5 145 en 2014) ont été normalement assurées dans un marché parfaitement fluide.

Évolution du patrimoine

Les acquisitions de l'exercice 2015

En 2015, la SCPI Pierre Privilège a réalisé **3 investissements en direct pour un montant de 13 973 148 euros HT AEM*** et un rendement prévisionnel de 5,67%.

* AEM : Acte En Main.

Investissements en direct

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI (€)	Commentaire
6-juil.	BUR	2,50 %	2 855 070	Front Office - 12/14/16 rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE. 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 ² 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 6,9 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 6 %.
28-juil.	BUR	20 %	2 734 600	Elipsys - 6/12 rue des Trente Six Ponts - 31400 TOULOUSE Situé dans le quartier Saint-Michel en centre-ville de Toulouse, le bâtiment sur rue, livrable au 4 ^{ème} trimestre 2016, développe une surface utile de 4 245 m ² à usage de bureaux avec 85 emplacements de stationnement en sous-sol. Il est conforme à la RT2012 et sera labellisé BBC. À ce jour, l'actif est loué à 65 % auprès de 3 locataires. Ces derniers ont signé des baux de 6 ans fermes à compter de la livraison. Acquis en VEFA pour un montant de 13,7 millions d'euros HT AEM et sur la base d'un loyer potentiel de 930 K€, il offre une rentabilité prévisionnelle de 6,80 %.
1-oct.	BUR	20 %	8 383 478	400 Promenade des Anglais - 06200 NICE Situé au sein du quartier d'affaires de l'Arenas, l'actif bénéficie d'une exceptionnelle visibilité face à l'aéroport Nice Côte d'Azur. Conçu par ABC Architectes et construit par Icade Tertiaire et Cogedim, l'immeuble livré en 2004 a remporté la Pyramide d'Or en 2005. Il développe une surface utile de 10 577 m ² en R+7 sur 5 sous-sols offrant 279 places de stationnement. L'ensemble est loué à 93 % à 17 locataires pour un revenu annuel de 2,3 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 41,9 millions d'euros AEM et sur la base d'un loyer potentiel de 2,45 millions d'euros HT HC, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,86 %.
Total			13 973 148	

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 3,3 millions d'euros qui ont permis de financer les acquisitions suivantes :

Date de signature	Type	% de détention de la SCI*	Apport en capital de votre SCPI (€)	Commentaire
18-févr.	COM	6,50%	987 500	Investissement de la SCI LF Multi BBQ : Portefeuille Buffalo Grill (13 actifs). 13 actifs d'une surface totale de 7 386 m ² 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 M€, il offre une rentabilité de 6,42 %. Il a été financé via un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.
19-févr.	BUR	6,50%	2 359 750	Investissement de la SCI LF Prisme : Le Prisme - 148/152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 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 ² 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 %.
Total			3 347 250	

* % 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.

Investissements en Allemagne via la SCI LF Offenbach

La SCI LF Offenbach a pour objectif de diversifier les portefeuilles des SCPI du groupe La Française en Allemagne.

En 2015, elle a réalisé 3 investissements pour un montant de 101,4 millions d'euros financés à hauteur de :

- 32,1 millions d'euros par des emprunts hypothécaires ;
- 70,83 millions d'euros par des participations de différentes SCPI sous forme d'augmentations de capital dont 3,1 millions d'euros apportés par Pierre Privilege.

À l'issue de ces différentes augmentations de capital, votre SCPI détient 4,36 % de la SCI LF Offenbach au 31 décembre 2015.

Date de signature	Type	% de détention de la SCI*	Apport en capital de votre SCPI (€)	Investissement de la SCI LF Offenbach en 2015
17-févr.	BUR	4,36 %	3 050 000	Hafeninsel 9 - OFFENBACH Cet immeuble livré en janvier 2015, développe une surface de 6 100 m² en R+6 à usage de bureaux et restaurant d'entreprise et dispose de 120 emplacements de stationnement dans un parking en silo voisin. Il est situé au sud de la ville de Francfort, dans un nouveau quartier réalisé au bord du Main et bénéficiant d'une très bonne desserte. L'actif est loué en totalité au groupe Saint-Gobain dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans pour un loyer annuel de 1,17 million d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 21 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,56 %. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 30,83 %.
31-juil.	BUR		-	Laimer Atrium – Landsberger Strasse 314 – MUNICH Cet ensemble immobilier construit en 2002, développe une surface de 14 374 m² à usage de bureaux en R+6 avec 184 emplacements de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol. Il est situé sur une artère à vocation tertiaire reconnue et bénéficie d'un accès direct à la gare centrale de la ville avec la station « Laim » de la ligne express S-Bahn, au pied du site. L'actif est loué à 100 % auprès de 12 locataires dont Deutsche Bahn avec une durée résiduelle moyenne des baux de 4 ans et pour un loyer annuel de 2,3 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 43,6 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,23 %. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 29,76 %.
30-oct.	BUR		-	Elisabethstrasse 65 - DUSSELDORF Cet immeuble construit en 2000 développe une surface de 8 695 m² de bureaux et archives avec 37 emplacements de stationnement en sous-sol. Il bénéficie d'une excellente situation au coeur de la Ville, donnant directement sur le Kirchplatz, à proximité du quartier bancaire. Également bien desservi par plusieurs lignes de tram, la future ligne de métro « werbahn » se situera au pied de l'actif. L'ensemble est loué à 100 % auprès d'un locataire unique pour un revenu annuel de 1,7 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 36,8 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 4,61 %. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 34,28 %.
Total			3 050 000	

* % 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 : Néant



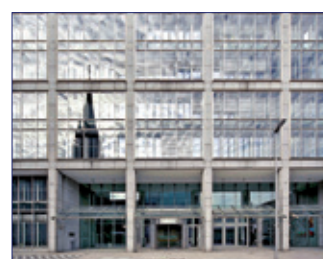
Elipsys, 6-12 rue des Trente Six Ponts
31400 TOULOUSE



Bât. G3 des Bassins à Flot - 1, rue Lucien Faure
33000 BORDEAUX



Le Prisme, 148-152 route de la Reine
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

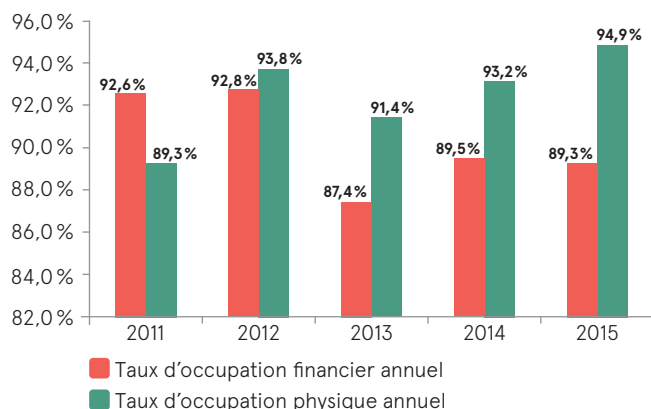


Elisabethstrasse 65 - DUSSELDORF

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 perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Gestion locative

Mouvements locatifs de l'exercice

En 2015, 25 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 4 661 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2015 pour 23 d'entre eux et au-delà de 2015 pour les 2 dossiers restants. Pas de dossier signé avec effet rétroactif.

	1T2015	2T2015	3T2015	4T2015	Exercice
Surface relouée	2 475	990	3 701	3 660	10 826
Surface libérée	(2 418)	(488)	(4 480)	(3 710)	(11 096)
Surface renouvelée	1 049	0	1 338	0	2 387
Surface acquise vacante	(16)	0	(66)	(1 643)	(1 725)
Surface vendue vacante	0	0	0	0	0
Solde vacant en fin de période	2 930	2 428	3 207	3 257	3 257

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

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble reloué (m²)	Surface relouée QP (m²) (%)	Date effet	Locataires
Extension	Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	BUR	14 563	7 069	707 10 %	11/15	Extension de BNP Paribas .
Relocation	Maillot 2000 – 4/5/7 ^{ème} étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	2 109	316 15 %	02/15 12/15	- 232 m² (QP) Towers Watson. - 84 m² (QP) ILEC bail civil qui solde la vacance de cet immeuble.
Relocation	Parc de la Haute Borne – Bât. 7 10 rue Hubble 59262 SAINGHIN-EN-MELANTOIS	BUR	636	636	636 100 %	04/15	Microwave.
Relocation	Héron Building 11 ^{ème} 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	587	587	587 100 %	02/15	CNSA.
Relocation Renégociation	164 bis rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	574	208	208 100 %	06/15 09/15	- 94 m² Mo Team. - 114 m² Aprile.
Renégociation	Péripole 1 – Bât. Belledonne 44/58 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	922	922	922 100 %	02/15	Palatine.
Renégociation	102/104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2 746	1 314	460 35 %	10/15	Concernant 5 baux : - Groupe Roc Eclerc ; - Dotscreen ; - ADS Consultants ; - Mme Favry ; - Dracanaena Conseil.
Renouvellement	Parc Club Millénaire – Bât. 11 à 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	4 605	905	905 100 %	01/15 03/15 04/15 08/15	- Legiest + Nexity Property Manager. - Kertel Cloud. - Disko. - Locaposte.
Renouvellement	Le Minéralis 16/18/20 rue Barbès 92120 MONTRouGE	BUR	15 599	15 599	780 5 %	08/15	Bayard Presse.
Renouvellement	Le Vectorial 45/61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	26 819	1 341 5 %	02/15	Vinci Construction France qui a ensuite résilié 292 m² au global en avril 2015.

Libérations intervenues au cours de l'année 2015

Les plus significatifs sont :

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	292 5 %	04/15	Libération partielle de Vinci qui conserve 1 049 m².
Apogée C 7/9 boulevard Rembrandt 21000 DIJON	BUR	744	467	467 100 %	07/15	Agence Régionale pour l'environnement.
Europarc Chantrerie Nord 2 Bât. 4 2 rue Jacques Daguerre 44300 NANTES	BUR	1 198	250	250 75 %	08/15	Califimmo.

Vacants

Au 31 décembre 2015, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 3 257 m² (2 987 m² fin 2014) et se répartissent comme suit :

Paris	386 m ²	soit 11,8 %
Île-de-France	648 m ²	soit 19,9 %
Régions	2 223 m ²	soit 68,3 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2015 un loyer potentiel de 0,6 million d'euros par an.

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

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface vacante QP (m ²) (%)	Commentaires
Marques Avenue ZAC du Port Sec Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN LES VILLAS	COM	2 504	1 385	762 55 %	Commercialisation relancée auprès de nouveaux commercialisateurs.
Héron Building _ 12 ^{ème} étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	1 340	1 192	298 25 %	Bail SNCF signé en 01/2016 pour la totalité du plateau.
Le Vectorial 45/61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 842	292 5 %	Suite à la libération partielle de Vinci fin avril 2015 qui conserve 1 049 m ² .
Cap Azur 67 rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	BUR	6 282	1 893	265 14 %	Marché locatif toujours difficile. Contacts actuellement en cours.
Apogé C 7/9 boulevard Rembrandt 21000 DIJON	BUR	744	467	467 100 %	Départ Agence Régionale pour l'Environnement 16/07/2016 .

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 777 m², soit 1,27 % de la surface en exploitation (61 270 m²).

Le plus significatif concerne :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date effet	Locataires
Parc Millénaire - Bât. 11 à 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	4605	470	470 100 %	06/16	KFGH.

* Quote-part de la SCPI.

Contentieux

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées ont été entreprises en vue du recouvrement des créances.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 69 845,14 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 116 128,09 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 46 282,95 euros.

Au 31 décembre 2015, la provision pour créances douteuses s'établit à 288 562,14 euros.

Parmi les dossiers contentieux ayant fait l'objet d'une provision importante, il convient de relater plus particulièrement la procédure judiciaire opposant la SCPI à la Société Multitoll Solution, locataire de l'immeuble détenu en indivision situé avenue des Grésillons à Asnières sur Seine.

Celle-ci restant redevable d'arriérés locatifs à hauteur de 501 000 euros (dont 50 % redevables à la SCPI s'agissant d'une indivision), plusieurs mesures conservatoires ainsi que procédures judiciaires ont été lancées à son encontre par la SCPI. Celles-ci ont donné lieu à des saisies bancaires définitives d'une somme de 244 724 euros et à un échéancier de 23 mois accordé par le juge au locataire pour le paiement du solde de sa dette.

● 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	1 421 053,38
Provisions pour travaux au 31 décembre	236 872,08

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
34000 MONTPELLIER	Parc Club du Millénaire	Reprise structure et assise du bâtiment	417 400,53
75008 PARIS	57 rue d'Amsterdam	Création de joints	21 225,41
75014 PARIS	Le Héron Bulding	Travaux de mise en conformité	14 643,13
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	1 rue Stéphenson	Remplacement et modification de nacelle en toiture	10 978,59
92600 ASNIERES-SUR-SEINE	250 avenue des Grésillons	Honoraires sur travaux de désamiantage	6 650,02

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
75017 PARIS	251 boulevard Péreire	Rénovation complète du 4 ^{ème} et 5 ^{ème} étage	113 693,20
75014 PARIS	Le Héron Bulding	Remise en état du 12 ^{ème} étage	97 482,33
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	102/104 av. Edouard Vaillant	Remise en état du RdC, 1 ^{er} étage et 5 ^{ème} étage	83 951,44
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	1 rue Stéphenson	Travaux d'aménagement du plateau du locataire INSEE	55 517,60

Travaux de restructuration

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
01400 CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	Avenue du Général Foch	Restructuration	30 960,00
34000 MONTPELLIER	Parc Club du Millénaire	Restructuration	28 014,48
10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	Marques Avenue	Restructuration	7 766,00
75008 PARIS	57 rue d'Amsterdam	Restructuration	6 693,54
75017 PARIS	251 boulevard Péreire	Restructuration	1 728,85

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) à la Française

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

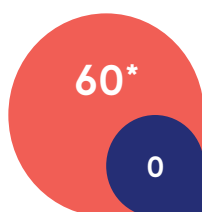
Près de 80 critères sont ainsi pris en compte dans l'évaluation environnementale et sociale de chaque actif à travers l'utilisation d'une grille d'analyse développée en interne.

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

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

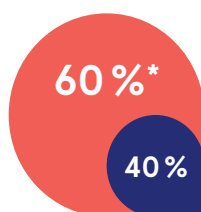
Évolution du marché et renforcement réglementaire créent les conditions d'une approche plus systémique des actifs reposant sur le contrôle (ou l'évaluation) et l'optimisation de la performance.

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



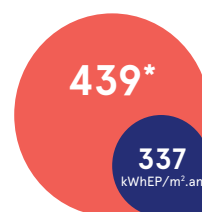
Annexes environnementales

* Nombre de baux actifs.



Indice ISR

* Éligibilité à l'ISR.



Performance énergétique

* Baromètre OID 2015.



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

Expertises et répartition du patrimoine

Le patrimoine de la SCPI Pierre Privilege s'établit au 31 décembre 2015 à 159 096 545,12 euros hors droits incluant les nouvelles acquisitions réalisées au cours de l'exercice. À périmètre constant, la valeur progresse de 2,69 % par rapport au 31 décembre 2014.

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

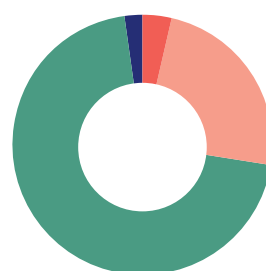
Au 31 décembre 2015, la surface en exploitation de Pierre Privilege est de 61 270 m².

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



■ 56,02 % Bureaux
■ 43,98 % Commerces

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



■ 2,01 % Étranger ■ 3,72 % Paris
■ 23,93 % Île-de-France ■ 70,34 % Régions

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

	Bureaux	Commerces	Total (euros)	Total (%)
Paris	13 016 745,78	4 356 898,71	17 373 644,49	10,92%
Île-de-France	71 291 017,59	440 700,00	71 731 717,59	45,09%
Régions	31 934 476,61	33 801 338,62	65 735 815,23	41,32%
Étranger	4 255 367,81		4 255 367,81	2,67%
TOTAL (euros)	120 497 607,79	38 598 937,33	159 096 545,12	
Total 2014	95 697 224,53	35 982 182,36	131 679 406,89	
TOTAL (%)	75,74%	24,26%		100,00%

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

Situation d'endettement

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

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

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2015		149,66
Capitalisation au 31 décembre 2014		139,33
Autorisation Statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	20,90
Dettes et engagements 2015 sur capitalisation au 31 décembre 2014	8,16 %	11,37
Dont emprunts et découverts bancaires	7,03 %	9,80
Dont opération immobilières en VEFA	1,13 %	1,57

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 101%.

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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



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 Pierre Privilege, 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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾
2011	48 591 000,00	31 242 860,00	97 182	878	2 948 184,90	830,00
2012	60 711 500,00	20 120 030,00	121 423	1 195	1 926 811,80	830,00
2013	73 472 000,00	21 182 430,00	146 944	1 515	2 039 384,70	830,00
2014	83 936 500,00	17 371 070,00	167 873	1 828	1 947 727,80	830,00
2015	99 948 500,00	26 579 920,00	199 897	2 124	2 616 666,30	830,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	830,00	830,00	830,00	830,00	830,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	44,88	44,88	44,88	43,32	41,52
dont distribution de report à nouveau	8,73 %		6,75 %	17,77 %	7,66 %
dont distribution de réserves de plus-values					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,41 %	5,41 %	5,41 %	5,22 %	5,00 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	29,55	22,88	20,04	10,33	7,60

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

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2011	1 825	3,06 %	1 mois	-	717,36
2012	1 553	1,59 %	1 mois	-	615,76
2013	1 780	1,46 %	1 mois	-	1 431,64
2014	5 145	3,06 %	1 mois	-	973,37
2015	3 005	1,79 %	1 mois	-	1 221,81

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)	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	49,44	94,89	54,12	97,81	52,27	97,27	46,40	97,39	47,88	97,52
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	2,00	3,84	1,14	2,05	1,05	1,96	0,98	2,06	0,72	1,47
Produits divers	0,66	1,27	0,08	0,14	0,41	0,77	0,26	0,55	0,49	1,00
TOTAL DES REVENUS	52,10	100,00	55,33	100,00	53,74	100,00	47,64	100,00	49,10	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	5,11	9,81	5,19	9,38	4,86	9,05	4,33	9,09	4,02	8,19
Autres frais de gestion*	2,52	4,84	0,70	1,27	0,46	0,86	0,37	0,77	0,44	0,91
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,42	0,81	0,16	0,29	0,25	0,46	0,16	0,34	0,10	0,20
Charges immobilières non récupérées	1,84	3,53	2,32	4,18	3,78	7,04	3,60	7,55	2,78	5,67
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	9,89	18,98	8,37	15,12	9,36	17,42	8,46	17,75	7,35	14,97
Amortissements nets										
- patrimoine	0,46	0,88								
- autres (charges à étaler)	(0,58)	(1,11)	0,47	0,84	0,36	0,66	0,54	1,14	1,05	2,14
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,16	2,23	1,28	2,32	2,27	4,23	1,52	3,19	2,09	4,26
- dotation nette aux autres provisions**	0,23	0,44	(0,01)	(0,02)	(0,10)	(0,19)	1,50	3,16	0,27	0,55
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,27	2,44	1,74	3,14	2,53	4,70	3,57	7,48	3,41	6,95
TOTAL DES CHARGES	11,16	21,42	10,10	18,26	11,89	22,12	12,02	25,23	10,76	21,92
RÉSULTAT	40,96	78,62	45,23	81,74	41,85	77,88	35,62	74,77	38,34	78,08
Variation du report à nouveau	(3,92)	(7,52)	0,35	0,64	(3,03)	(5,64)	(7,70)	(16,16)	(3,18)	(6,48)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	44,88	86,14	44,88	81,11	44,88	83,52	43,32	90,92	41,52	84,56
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	44,23	84,89	44,44	80,31	44,51	82,83	42,97	90,19	41,19	83,89

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2014*	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	133 210 979,47	26 579 920,00	159 790 899,47
Cessions d'immeubles	8 632 365,43		8 632 365,43
Plus et moins values sur cessions	(1 296 484,61)	(302 994,00)	(1 599 478,61)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(21 363 505,18)	(3 518 711,22)	(24 882 216,40)
Achats d'immeubles	(114 388 420,44)	(13 682 518,68)	(128 070 939,12)
Achats de parts de sociétés immobilières	(8 617 261,00)	(3 046 989,00)	(11 664 250,00)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(3 822 326,33)	6 028 707,10	2 206 380,77

* Depuis l'origine de la société

DÉCLARATION FISCALE

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

Les revenus de la SCPI Pierre Privilege sont constitués :

- de revenus fonciers de source française ou étrangère (Allemagne exclusivement pour l'exercice 2015) qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ainsi que des charges d'intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition d'immeubles ;

Conformément à la convention fiscale franco-allemande, les revenus fonciers générés en Allemagne donnent lieu à un impôt prélevé à la source en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale en France. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt.

- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

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

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

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	8 891 341
Dont revenu de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt	107 957
Autres charges déductibles	2 051 949
Intérêts d'emprunts	251 857
Revenu net	6 587 535
Soit par part pleine jouissance	38,37
Revenu Financier	
Revenu	141 392
Soit par part pleine jouissance	0,84
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,51

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	6 582 091,42
Réintégration	172 586,12
Déduction	15 221,60
Résultat fiscal	6 739 455,94

* Plus ou moins-values comptables comprises

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	6 582 091,42
Réintégration	172 586,12
Déduction	15 221,60
Résultat fiscal	6 739 455,94

* 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		718 484,31						718 484,31 *
Fournisseurs d'immobilisations							1 644 139,19	1 644 139,19 **
TOTAL À PAYER		718 484,31					1 644 139,19	2 362 623,50
Échéances au 31/12/2014								
Fournisseurs		441 805,06						441 805,06
Fournisseurs d'immobilisations							3 080 030,39	3 080 030,39
TOTAL À PAYER		441 805,06					3 080 030,39	3 521 835,45

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

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



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



Mesdames, Messieurs,

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

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

1.1 Modification de la politique d'investissement de la note d'information

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

Nouvelle rédaction de Politique d'investissement :

« 2. Politique d'investissement immobilier

Conformément à ses objectifs d'origine la SCPI Pierre Privilege s'est constituée et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :

- principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités ou d'entrepôts, et
- dans la limite de 15 % des actifs immobiliers de la SCPI, d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Cet élargissement de la politique d'investissement a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 21 juin 2016 ;
- d'actifs situés en France et accessoirement dans des États de l'Union Européenne. Il est rappelé que cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux États de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 7 juillet 2014.

Pour ses acquisitions, la SCPI privilégie ainsi les immeubles récents ou restructurés répondant aux normes énergétiques et environnementales actuelles.

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

Politique de recours au financement bancaire

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

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

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

1.2 Modification du capital maximum statutaire (article VII des statuts)

Votre SCPI étant à capital variable, le capital social peut être augmenté dans la limite du capital maximum fixé dans les statuts. Compte tenu de l'appétence des porteurs pour votre SCPI, ledit capital maximum statutaire devrait être atteint au cours de l'année 2016. Dans un souci de gestion optimale et d'une plus grande mutualisation, il vous est proposé d'augmenter le capital maximum statutaire, plafond en deçà duquel les souscriptions peuvent être reçues et de porter le capital maximum statutaire de cent cinquante millions d'euros (150 000 000 euros) à deux cent trente millions d'euros (230 000 000,00 euros).

Nouvelle rédaction de l'article VII Capital social :

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du 21 juin 2016, Il a été fixé à deux cent trente millions d'euros (230 000 000,00 euros). »

2 – 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.	Nouvelle rédaction du 2 ^{ème} alinéa du sous-paragraphe 3 du paragraphe intitulé « Retrait » de l'article VIII : « 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. »
Article XIII Distribution applicable aux parts démembrées	Clarifier dans les statuts les modalités de distribution en cas de démembrement de propriété des parts et préciser que les dividendes, qu'elle qu'en soit la nature, sont versés à l'usufruitier (à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire).	Insertion d'un dernier paragraphe à l'article XIII : « 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. »
Article XIV Transmission des parts – nantissement	Constatant l'incompatibilité des évolutions récentes de la réglementation américaine applicable aux porteurs de parts de SCPI, et par conséquent l'impossibilité de proposer les parts aux US Person, il est préférable de préciser que les parts ne pourront être vendues aux États-Unis d'Amérique ou à des ressortissants des États-Unis d'Amérique.	Nouveau titre de l'article XIV intitulé « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » au lieu de « Transmission des parts – Nantissement » Insertion d'un paragraphe 4 : « 4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l' "Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique. Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC"). La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »
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 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. »

Objet	Objectif recherché	Modification proposée
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.	<p>Nouvelle rédaction du paragraphe 1 de l'article XX :</p> <p>« 1 Nomination</p> <p><i>Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.</i></p> <p><i>Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus.</i></p> <p><i>Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.</i></p> <p><i>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 ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.»</i></p>

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

La société de gestion.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, de la SCPI Pierre Privilège.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte 2015, qui s'est élevée à 29 074 070 euros, a porté sur un total de 35 029 parts, dont 3 005 ayant permis de compenser les demandes de retrait et 32 024 ayant augmenté le capital.

Le capital effectif était ainsi porté de 83 936 500 euros au 31 décembre 2014 à 99 948 500 euros au 31 décembre 2015 et aucune part ne restait en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2015, lesquelles acquisitions représentent un investissement total acte en main de 24 986 899 euros dont 13 973 148 euros réalisés en direct et 11 013 751 euros effectué via des SCI.

La société de gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques, dont notamment, la continuation de la diversification européenne et de la politique de surinvestissement avec l'objectif, dans le contexte actuel de taux bancaires historiquement bas, d'avoir recours aux possibilités d'emprunt pour financer de nouvelles acquisitions et optimiser le rendement.

À cet égard, à la fin de l'exercice, notre SCPI avait d'ores et déjà pris des participations dans différentes SCI, également constituées avec d'autres SCPI du Groupe et dédiées chacune à un projet spécifiques devant être financé par un emprunt.

Deux investissements ont notamment été signés en 2015 par le biais de SCI spécifiquement constituées à cet effet, et portant sur des actifs situés à Boulogne Billancourt (Le Prisme) et un portefeuille de restaurants « Buffalo Grill » répartis en France. Avec une participation de 6,5 % dans ces SCI et un financement par emprunt à hauteur de 50 %, la SCPI PIERRE PRIVILEGE a acquis des titres de participation pour un montant de 3 347 250 euros.

Trois actifs, situés en Allemagne (à Offenbach, Munich et Düsseldorf) ont également été acquis au cours de l'exercice avec un financement par emprunt à hauteur de 32%. La SCPI détient au 31 décembre 4,36% de la SCI LF Offenbach et a participé aux augmentations de capital pour un montant de 3 050 000 euros.

Il n'y a aucun arbitrage au cours de l'exercice.

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, le taux d'occupation financier a néanmoins pu s'établir pour l'année à 89,3 % enregistrant une légère baisse par rapport à 2014 (89,5 %).

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2015, à 149 662 941,57 euros, dont 11 554 064,26 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI. À patrimoine identique, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises enregistre une variation de + 2,69 % par rapport à l'exercice précédent.

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

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

COMPTES ET RÉSULTAT

Votre conseil de surveillance, lors de sa réunion du 2 mars 2016, a examiné les comptes de l'exercice 2015 tels qu'ils vous sont présentés.

Le résultat comptable au 31 décembre 2015 ressort à 6 582 091,42 euros, correspondant à un résultat par part de 38,34 euros.

Le dividende versé a été fixé à 41,52 euros par part, soit un taux de distribution de 5,00 % pour une part acquise à 830 euros.

Pour 2016, les estimations effectuées permettent d'envisager un résultat par part de 39,49 euros et il est donc prévu de ramener la distribution annuelle à 40,08 euros par part pour ne pas trop dégrader le report à nouveau, lequel serait porté à 2,16 mois de distribution.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, relatives notamment à l'élargissement de la politique d'investissement de la SCPI, à l'augmentation du capital social maximum et à quelques précisions portant sur la rédaction de certains articles des statuts (précisions liées à la valeur de retrait aux distributions pour les parts démembrées, modalités de comptabilisation de la commission de souscription, non commercialisation des parts aux « US persons », précisions relatives aux modalités d'octroi des garanties, modalités de cooptation des membres du conseil de surveillance...).

Élargissement de la politique d'investissement

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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 2 mars 2016 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Avant de clore notre rapport, 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,
Catherine MARTIN représentant Primonial, Président.**



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu 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 99 948 500,00 euros un bénéfice net de 6 582 091,42 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 6 582 091,42 euros qui, augmenté du report à nouveau, soit 2 065 468,17 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 8 647 559,59 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 7 128 112,08 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 1 519 447,51 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 :
134 828 651,97 euros, soit 674,49 euros par part ;
- valeur de réalisation :
153 095 279,48 euros, soit 765,87 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
179 548 092,11 euros, soit 898,20 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 au « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

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

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.

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

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

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 du prélèvement sur le poste prime d'émission effectué au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, à hauteur de 330 807,92 euros 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.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle – **Modification corrélative de la note d'information**

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

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

« 2. Politique d'investissement immobilier

Conformément à ses objectifs d'origine la SCPI Pierre Privilège s'est constituée et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :

- principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités ou d'entrepôts, et
- dans la limite de 15 % des actifs immobiliers de la SCPI, d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Cet élargissement de la politique d'investissement a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 21 juin 2016 ;
- d'actifs situés en France et accessoirement dans des États de l'Union Européenne. Il est rappelé que cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux États de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 7 juillet 2014.

Pour ses acquisitions, la SCPI privilégie ainsi les immeubles récents ou restructurés répondant aux normes énergétiques et environnementales actuelles.

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

Politique de recours au financement bancaire

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

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Augmentation du capital social maximum – **Modification corrélative de l'article VII 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 d'augmenter le capital social maximum de cent cinquante millions d'euros (150 000 000 euros) à deux cent trente millions d'euros (230 000 000 euros), l'article VII des statuts sera par conséquent modifié comme suit :

Article VII : Capital Social Maximum

Ancienne version :

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à cent cinquante millions d'euros (150 000 000 €). »

Nouvelle version :

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du 21 juin 2016, Il a été fixé à deux cent trente millions d'euros (230 000 000,00 €). »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision relative à la valeur de retrait – **Modification corrélative 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 « Prix de retrait » de l'article VIII des statuts comme suit :

3. Prix de retrait

Ancienne version :

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

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

Nouvelle version :

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

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois 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.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

Article XIII. Droit des parts

« 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.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts l'absence d'enregistrement des parts de la SCPI dans un État des États-Unis d'Amérique et, corrélativement de modifier le titre de l'article 13 des statuts anciennement intitulé « Transmission des parts – Nantissement », ainsi que d'ajouter un paragraphe 4. audit article XIV des statuts comme suit :

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

[...]

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

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

Article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

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. Les Statuts seront modifiés en conséquence. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier. [...] »

Nouvelle rédaction :

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

– Modification corrélative 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 dernier alinéa du paragraphe 1. nomination de l'article XX des statuts comme suit :

Article XX : Conseil de Surveillance

Ancienne rédaction :

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

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

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

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

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

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

Nouvelle rédaction :

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

Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus.

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.

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. »

HUITIÈME RÉOLUTION

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

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	131 633 186,14	149 662 941,57	115 104 780,14	130 412 089,52
Terrains et constructions	116 386 773,69	135 540 877,31	99 172 763,71	114 845 856,89
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	2 722 160,00	2 568 000,00	6 583 291,30	7 300 000,00
Autres immobilisations locatives	860 002,45		731 464,13	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	11 664 250,00	11 554 064,26	8 617 261,00	8 266 232,63
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(236 872,08)		(387 988,34)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(236 872,08)		(387 988,34)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	131 396 314,06	149 662 941,57	114 716 791,80	130 412 089,52
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	22 127,48	22 127,48	22 112,13	22 112,13
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	22 127,48	22 127,48	22 112,13	22 112,13
Créances	2 426 452,66	2 426 452,66	2 328 154,10	2 328 154,10
Locataires et comptes rattachés	699 045,59	699 045,59	519 449,86	519 449,86
Provisions pour dépréciation des créances	(288 562,14)	(288 562,14)	(242 279,19)	(242 279,19)
Créances fiscales et sociales	1 054 817,04	1 054 817,04	1 050 040,81	1 050 040,81
Fournisseurs et comptes rattachés	292 950,07	292 950,07	271 996,15	271 996,15
Autres créances	668 202,10	668 202,10	728 946,47	728 946,47
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	8 203 773,02	8 203 773,02	3 424 066,05	3 424 066,05
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 203 773,02	8 203 773,02	3 424 066,05	3 424 066,05
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(7 236 788,83)	(7 236 788,83)	(8 225 974,37)	(8 225 974,37)
Dettes financières	(1 217 239,68)	(1 217 239,68)	(997 878,46)	(997 878,46)
Dettes d'exploitation	(1 641 176,49)	(1 641 176,49)	(1 549 059,19)	(1 549 059,19)
Dettes diverses	(4 378 372,66)	(4 378 372,66)	(5 679 036,72)	(5 679 036,72)
TOTAL III	3 415 564,33	3 415 564,33	(2 451 642,09)	(2 451 642,09)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	16 981,58	16 981,58	20 833,22	20 833,22
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(208,00)	(208,00)	(333,00)	(333,00)
TOTAL IV	16 773,58	16 773,58	20 500,22	20 500,22
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	134 828 651,97		112 285 649,93	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		153 095 279,48		127 980 947,65

* 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)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
Capital	83 936 500,00		16 012 000,00	99 948 500,00
Capital souscrit	83 936 500,00		16 012 000,00	99 948 500,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	27 910 974,29		7 049 208,78	34 960 183,07
Prime d'émission	49 274 479,47		10 567 920,00	59 842 399,47
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(21 363 505,18)		(3 518 711,22)	(24 882 216,40)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	(1 296 484,61)		(302 994,00)	(1 599 478,61)
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	2 883 013,80	(1 148 353,55)	330 807,92	2 065 468,17
Résultat de l'exercice	(1 148 353,55)	1 148 353,55	(546 020,66)	(546 020,66)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	5 314 124,05	(5 314 124,05)	6 582 091,42	6 582 091,42
Acomptes sur distribution	(6 427 408,48)	6 427 408,48	(7 093 057,63)	(7 093 057,63)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte	(35 069,12)	35 069,12	(35 054,45)	(35 054,45)
TOTAL GÉNÉRAL	112 285 649,93		22 543 002,04	134 828 651,97

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIÈRES	3 123 364,90	2 655 306,09
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 114 490,16	1 953 086,89
Charges d'entretien du patrimoine locatif	28 322,99	60 238,62
Grosses réparations et travaux exceptionnels	510 302,72	75 736,11
Charges immobilières non récupérables	470 249,03	566 244,47
Charges locatives non récupérables	104 896,65	105 084,32
Charges locatives sur locaux vacants	184 161,13	235 159,37
Autres charges immobilières non récupérables	181 191,25	226 000,78
CHARGES D'EXPLOITATION	4 842 256,84	3 349 680,02
Diverses charges d'exploitation	3 422 189,80	2 666 687,58
Rémunération de la société de gestion	690 488,53	645 831,03
Honoraires	39 400,95	24 276,20
Autres services extérieurs	25 111,75	28 857,89
Impôts, taxes et versements assimilés	10 966,28	3 073,63
Autres charges	2 656 222,29	1 964 648,83
Dotations aux amortissements d'exploitation	944 752,49	225 882,50
Dotations aux provisions d'exploitation	475 314,55	457 109,94
Provisions pour créances douteuses	116 128,09	230 407,46
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	359 186,46	226 702,48
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	140,85	34,28
CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 523,73	32,95
TOTAL DES CHARGES	7 969 286,32	6 005 053,34
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	6 582 091,42	5 314 124,05
TOTAL GÉNÉRAL	14 551 377,74	11 319 177,39

PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	10 391 407,64	8 884 399,57
Produits de l'activité immobilière	9 546 672,92	8 875 228,96
Loyers	7 432 182,76	6 922 142,07
Charges facturées	2 114 490,16	1 953 086,89
Produits des activités annexes	56 089,28	9 170,61
Revenus des titres immobilisés	788 645,44	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	4 007 321,39	2 258 471,94
Reprises d'amortissements d'exploitation	764 310,40	145 048,00
Reprises de provisions d'exploitation	580 147,86	81 736,57
Provisions pour créances douteuses	69 845,14	6 000,46
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	510 302,72	75 736,11
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	2 662 863,13	2 031 687,37
PRODUITS FINANCIERS	124 324,75	146 537,95
Produits financiers	124 324,75	146 537,95
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	28 323,96	29 767,93
Produits exceptionnels	28 323,96	29 767,93
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	14 551 377,74	11 319 177,39



RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

Principales règles d'évaluation

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

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

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

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

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

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

Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

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

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

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

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

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

Imposition des plus-values immobilières

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

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2015, il n'a pas été réalisé de plus-values relevant du régime des particuliers.

Valeur vénale des immeubles locatifs

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

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à 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 oeuvre deux méthodes :

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

Au 31 décembre, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 159 096 545,12 euros.

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations s'établit à 236 872,08 euros.

Amortissements et prélèvement sur prime d'émission

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

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

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

Provisions pour dépréciation des créances

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

Rémunération de la gérance

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

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice s'est élevé à 690 488,53 euros HT.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	89 443 446,16	98 789 239,98	72 139 623,86	78 863 674,53
Commerces	27 803 329,98	36 751 637,33	27 764 603,98	35 982 182,36
TOTAL	117 246 776,14	135 540 877,31	99 904 227,84	114 845 856,89
Immobilisations en cours				
Bureaux	2 722 160,00	2 568 000,00	6 583 291,30	7 300 000,00
Commerces				
TOTAL	2 722 160,00	2 568 000,00	6 583 291,30	7 300 000,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	11 664 250,00	11 554 064,26	8 617 261,00	8 266 232,63
TOTAL GÉNÉRAL	131 633 186,14	149 662 941,57	115 104 780,14	130 412 089,52

■ VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions

Solde des terrains et constructions au 31/12/2014	99 172 763,71
Acquisitions	17 121 071,54
PANTIN - Step Up	6 591 554,14
ASNIERES-SUR-SEINE - 12 à 16 rue Sarah Bernhardt	2 681 500,00
NICE - 400 Promenade des Anglais	7 848 017,40
Cessions	
-	
Travaux de restructuration	75 578,32
CHATILLON-SUR-CHALARONNE - Avenue du Général Foch	30 960,00
MONTPELLIER - Parc Club du Millénaire	28 014,48
SAINT-JULIEN-LES-VILLAS - Marques Avenue	7 766,00
PARIS - 57 rue d'Amsterdam	6 693,54
PARIS - 251, Boulevard Péreire	1 728,85
BOULOGNE-BILLANCOURT - Le Métropole	405,00
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - 1 rue Stéphenson	10,45
Acquisitions de climatisation	17 360,12
Renouvellements de climatisations existantes	302 994,00
Sorties de climatisations (renouvellements)	(302 994,00)
Autres variations	
Solde des terrains et constructions au 31/12/2015	116 386 773,69
Agencements, aménagements, installations	
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2014	942 698,65
Nouveaux agencements	351 110,77
Agencements, Aménagements et Installations en cours	146 566,94
Cessions d'agencements de l'exercice	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(188 697,30)
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2015	1 251 679,06
Amortissements des agencements, aménagements, installations	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014	(211 234,52)
Dotations de l'exercice	(180 442,09)
Reprises de l'exercice	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015	(391 676,61)
Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015	860 002,45

Immobilisations en cours

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014	6 583 291,30
Acquisitions de VEFA	2 727 722,84
TOULOUSE - 8/10 rue des 36 Ponts	2 679 320,00
PUTEAUX - 49/51 Quai de Dion Bouton	40 308,00
PANTIN - Step Up	8 094,84
VEFA livrées au cours de l'exercice	(6 588 854,14)
PANTIN - Step Up	(6 588 854,14)
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015	2 722 160,00

Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2014	8 617 261,00
Acquisitions	3 046 989,00
SCI LF JAZZ	(4 576,00)
SCI LF PANSIDE	
SCI MULTI BBQ	923 865,00
SCI LF PRISME	2 127 700,00
SCI LF OFFENBACH	
Cessions	
-	
Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2015	11 664 250,00

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31/12/2014	22 112,13
Fonds de roulement versés aux syndicats	897,39
Fonds de roulements restitués par les syndicats	(882,04)
Solde des dépôts versés au 31/12/2015	22 127,48

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

	% de détention
SCI LF MULTI BBQ	6,50 %
SCI LF JAZZ	6,50 %
SCI LF OFFENBACH	4,36 %
SCI LF PANSIDE	6,50 %
SCI LF PRISME	6,50 %

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2014	Compte à compte 2015*	Dotation 2015	Montant au 31/12/2015
Agencements, aménagements, installations	5 ans	211 234,52		180 442,09	391 676,61

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

RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

	Montant net 31/12/2014	Augmentation 2015	Compte à compte 2015	Dotation 2015	Montant net au 31/12/2015
Frais d'acquisition des immobilisations		764 310,40		(764 310,40)	
TOTAL		764 310,40		(764 310,40)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2014	Dotation 2015	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2015
Pour grosses réparations	387 988,34	359 186,46	510 302,72	236 872,08
Pour créances douteuses	242 279,19	116 128,09	69 845,14	288 562,14
TOTAL	630 267,53	475 314,55	580 147,86	525 434,22

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2014	5 314 124,05
Report à nouveau 2014	2 883 013,80
TOTAL DISTRIBUABLE	8 197 137,85
Distribution 2014	6 462 477,60
Reconstitution du report à nouveau*	330 807,92
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	2 065 468,17

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

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	18 803,13
Locataires et comptes rattachés	100,80
Autres dettes d'exploitation	602 306,79
TOTAL	621 210,72

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	
Autres créances d'exploitation	399 366,70
Intérêts courus à recevoir	11 155,88
TOTAL	410 522,58

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	231 931,89
Locataires : factures à établir	
Locataires : créances douteuses	467 113,70
TOTAL	699 045,59

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pertes sur locataires	3 518,02
Rompus	5,71
TOTAL	3 523,73

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Soldes propriétés vendues/Remboursement de l'ASL sur la propriété de Meylan pour une servitude de passage ponctuelle au profit de Vinci	27 223,48
Dégrèvements d'impôts	741,11
Indemnités d'assurances	355,27
Rompus	4,10
TOTAL	28 323,96

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	819 858,22
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	59 200,86

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

Promesses d'acquisitions

Société	Adresse	Nature	Date	Prix (Euros)
SCI LF Offenbach	S 68, 20457 Hamburg Am Santor Kai 68	Bureaux	09/11/15	928 680,00



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)
Bureaux							
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/15	20	2 115,40	7 848 017,40		7 848 017,40	
Cap Azur 67 rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	08/12/11	14	879,43	2 910 585,36	54 199,06	2 964 784,42	2 979 684,78
Europarc Sainte Victoire - Bât. 5 Route de Valbrillant 13590 MEYREUIL	05/06/92	100	809,00	981 619,22		981 619,22	981 619,22
Apogée - C 7/9 boulevard Rembrandt 21000 DIJON	23/02/95	100	744,00	751 268,76		751 268,76	751 268,76
181/183 Cours du Médoc 33000 BORDEAUX	19/03/98	60	643,20	781 928,27	89 397,00	871 325,27	898 861,06
Axis Park - Bât. B2 18 avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	01/07/05	100	1 457,00	1 861 352,00	44 067,30	1 905 419,30	1 943 354,58
Axis Park - Bât. C3 Avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	20/06/05	100	1 453,63	1 818 975,00	116 000,00	1 934 975,00	1 818 975,00
Parc Millénaire - Bat. 11 à 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/13	100	4 605,00	4 957 644,00	45 289,03	5 002 933,03	4 979 859,94
Bât. Massangis 17 chemin de la Dhuy 38240 MEYLAN	14/03/05	100	844,85	1 089 374,00	2 047,33	1 091 421,33	1 091 421,33
Europarc Chantrerie - Bât. 4 2 rue Jacques Daguerre 44300 NANTES	13/06/05	100	1 198,00	1 547 857,85	2 470,79	1 550 328,64	1 550 328,64
Parc de la Haute Borne - Bât. 7 10 rue Hubble 59262 SAINGHIN-EN-MELANTOIS	24/10/12	100	636,00	1 241 062,00		1 241 062,00	1 241 062,00
Parc de la Haute Borne - Bât. 5 150 avenue Harrison 59262 SAINGHIN-EN-MELANTOIS	10/07/12	100	603,00	1 250 000,00		1 250 000,00	1 250 000,00
57 rue d'Amsterdam 75008 PARIS	23/03/04	100	601,79	1 516 499,28	208 599,61	1 725 098,89	1 719 385,35
Héron Building - 11 ^{ème} étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	22/06/11	100	587,40	2 849 340,57	22 342,20	2 871 682,77	2 849 340,57
Héron Building - 12 ^{ème} étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	15/12/93	25	335,00	1 372 041,16	89 054,01	1 461 095,17	1 382 324,36
Maillot 2000 - 4/5/7 ^{ème} étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/08	15	442,65	3 070 050,00	133 857,08	3 203 907,08	3 220 169,78
Le Stephenson 1/3 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	16/01/91	5	966,56	1 811 701,09	998 440,86	2 810 141,95	2 820 161,66
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin (V1/ V2) 92000 NANTERRE	27/02/06	5	1 340,95	4 288 150,00		4 288 150,00	4 288 150,00
102/104 av. Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	14/12/11	35	961,22	4 375 000,00	79 719,37	4 454 719,37	4 403 725,13

	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)
164 bis rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	30/05/05	100	573,76	1 864 407,00	6 720,00	1 871 127,00	1 871 127,00
Le Métropole 84 avenue du G ^{al} Leclerc 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	14/05/91	15	222,49	1 330 806,94	52 996,77	1 383 803,71	1 352 831,77
16/18/20 rue Barbès 92120 MONTRouGE	18/10/11	5	779,95	4 750 000,00		4 750 000,00	4 750 000,00
2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	22/12/11	18	810,97	4 710 600,00		4 710 600,00	4 710 600,00
Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/15	2,50	586,85	2 681 500,00		2 681 500,00	
Bâtiment A 250 avenue des Grésillons 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	23/02/95	50	1 851,78	1 847 453,42	144 150,54	1 991 603,96	2 030 065,18
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/14	8	868,08	6 960 576,00		6 960 576,00	6 960 576,00
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/13	10	1 592,80	8 766 807,50		8 766 807,50	8 766 807,50
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/13	10	1 456,28	6 591 554,14		6 591 554,14	6 580 759,30
Le Péripole - Tranche 2 137 avenue Joffre 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	28/11/90	100	922,36	1 136 835,19	391 089,06	1 527 924,25	1 527 924,25
TOTAL BUREAUX			30 889,40	86 963 006,15	2 480 440,01	89 443 446,16	78 720 383,16

Commerces							
Avenue du Général Foch 01400 CHATILLON-SUR-CHALARONNE	27/12/11	100	2 885,00	2 023 257,15	30 960,00	2 054 217,15	2 023 257,15
9 avenue Emile Guillaumin 03160 BOURBON-L'ARCHAMBAULT	27/12/11	100	4 292,00	3 881 187,88		3 881 187,88	3 881 187,88
Galerie du Gray d'Albion 17 boulevard de la Croisette 06400 CANNES	24/06/94	100	299,00	1 128 438,30	51,10	1 128 489,40	1 128 489,40
Rue Joseph André 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES	28/06/13	100	6 174,00	7 507 646,00		7 507 646,00	7 507 646,00
Rue Louis Desprez 10200 BAR-SUR-AUBE	27/12/11	100	5 157,00	4 042 316,22		4 042 316,22	4 042 316,22
Marques Avenue Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	12/09/95	55	1 377,20	1 008 226,45	426 062,22	1 434 288,67	1 426 522,67
Rue Buffon 21800 CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	27/12/11	100	3 928,00	3 602 381,14		3 602 381,14	3 602 381,14
Route de Verneuil 27240 DAMVILLE	27/12/11	100	2 393,00	2 813 998,08		2 813 998,08	2 813 998,08
104 avenue Kléber 75016 PARIS	30/09/96	100	204,34	761 635,29		761 635,29	761 635,29
8 rue Poussin 75016 PARIS	09/08/94	100	88,44	338 831,36		338 831,36	338 831,36
12/14 rue Gustave Courbet 75116 PARIS	09/08/94	100	51,20	238 338,79		238 338,79	238 338,79
TOTAL COMMERCES			26 849,18	27 346 256,66	457 073,32	27 803 329,98	27 764 603,98

Immobilisation en cours							
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/14	8		42 840,00		42 840,00	2 532,00
Elypsis 8/10 rue des 36 Ponts 31400 TOULOUSE	28/07/15	20	849,00	2 679 320,00		2 679 320,00	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			849,00	2 722 160,00		2 722 160,00	2 532,00
TOTAL GÉNÉRAL			58 587,58	117 031 422,81	2 937 513,33	119 968 936,14	106 487 519,14

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

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

	Date d'acquisition	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Bureaux							
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	
TOTAL SCI LF PRISME			10 359,00	71 417 191,16		71 417 191,16	
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
TOTAL SCI LF JAZZ			7 529,00	70 741 684,96		70 741 684,96	71 204 247,50
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
TOTAL SCI LF PANSIDE			10 021,00	86 451 629,08		86 451 629,08	87 059 946,28
Offenbach Hafeninsel 9 63067 OFFENBACH AM MAIN	17/02/15	100	6 100,00	21 040 306,98		21 040 306,98	
Laimer Atrium D-80867 MUNICH	31/07/15	100	13 918,22	43 571 218,18		43 571 218,18	
Dusseldorf E 65 Elisabeth Strasse 65 D 40217 DUSSELDORF	30/10/15	100	8 695,00	36 760 222,95		36 760 222,95	
TOTAL SCI LF OFFENBACH			28 713,22	101 371 748,11		101 371 748,11	

● 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 (euros)
Commerces							
Buffalo Lyon Beynost C. C ^{ial} 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	
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			7 385,70	29 923 702,30		29 923 702,30	
TOTAL SCI			64 007,92	359 905 955,61		359 905 955,61	158 264 193,78

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 Pierre Privilège, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs 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 la société CB Richard Ellis, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 19 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes annuels

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

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

Justification de nos appréciations

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

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

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

Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016.

Jean-Pierre VERCAMER

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

Aux associés,

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

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

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

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

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

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

● Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

● Convention conclue avec la société de gestion

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

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

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

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

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

● Convention conclue avec la société de gestion

Par convention du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1er 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/m² pour les redditions de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redditions antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;

- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.
Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
 - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre ;
- de gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- de gestion de la garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- de visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- de diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

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

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Nexity PM (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redevances de charges.	Prix maximum fixé à 1 € HT/m ² pour les redevances 2009 et 0,88 € HT/m ² pour les redevances antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		23 821,14
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.		852,00
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.		3 925,00
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.	5 299,44	1 465,11
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques.	Diagnostic avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.	660,00	
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations.	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation. 	14 601,79	16 140,00
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux.	Rémunération forfaitaire de 850 € HT par dégrèvement obtenu.		

● **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 690 488,53 euros HT.

2) Commission de souscription :

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

Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2015 s'élève à 2 616 666,30 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.

Aucun montant de commission de cession et de commission d'acquisition n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

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

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 39 604,25 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016.

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



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

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

Une société du Groupe La Française – www.lafrancaise-group.com