

PIERRE PRIVILÈGE

RAPPORT
ANNUEL
2017



LA FRANÇAISE



PIERRE PRIVILÈGE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE
ET EXTRAORDINAIRE DU 21 JUIN 2018

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2017	6
4	Gouvernance et contrôle interne	18
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	20
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	23
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	29
10	Comptes au 31 décembre 2017	30
11	Annexe	33
12	Composition du patrimoine	38
13	Rapports du commissaire aux comptes	43



CONJONCTURE FRANCE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

UN « MOMENT FRANÇAIS »

La croissance française a entamé tardivement, au quatrième trimestre 2016, un rebond qui lui a permis de se rapprocher de celle de la zone euro. Elle s'est établie à 2,0% pour l'ensemble de l'année 2017 et devrait se maintenir à un rythme comparable en 2018. Le contexte mondial favorable a contribué à cette évolution, mais elle a surtout été soutenue par la bonne orientation de l'investissement. La croissance a également été soutenue par les exportations et par la production manufacturière. La consommation des ménages a, certes, marqué le pas, mais continue à apporter une contribution significative grâce à l'évolution modérée des prix et une baisse du chômage. L'emploi salarié retrouve une croissance forte en France, plus marquée en Île-de-France permettant au taux de chômage de reculer et d'atteindre son plus bas niveau depuis 2009. Avec ce taux, la France se rapproche de la moyenne de la zone euro. L'inflation s'est stabilisée à 1% mais est en nette hausse par rapport à 2016 (0,2%) et 2015 (0%).

Tous les indicateurs laissent penser que la croissance française devrait rester robuste en 2018, comme l'illustre l'amélioration constante du climat des affaires depuis les élections présidentielles. À plus long terme, plusieurs réformes engagées par le gouvernement pourraient permettre de lever les contraintes structurelles qui pèsent aujourd'hui sur l'économie française.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

UNE DYNAMIQUE PORTEUSE RALENTIE PAR UN MANQUE D'OFFRES ADAPTÉES AUX EXIGENCES DES INVESTISSEURS

Malgré un record au quatrième trimestre, le volume investi en immobilier non résidentiel en France est en retrait de 3% et atteint 27,4 milliards d'euros en 2017, contre 28,4 en 2016. Cette baisse s'explique par l'absence de mises en vente de portefeuilles d'actifs de diversification. Les investissements en immobilier d'entreprises sont, pour leur part, en hausse de 7% avec 26,4 milliards d'euros contre 24,8 en 2016. La domination des investisseurs français reste importante, portée notamment par un niveau record de collecte des SCPI et des OPCI grand public.

Le marché de l'investissement en France reste très centré sur l'Île-de-France bien que les niveaux de valorisation et la faiblesse de l'offre aient poussé certains investisseurs à se positionner sur les principales métropoles régionales. La stabilité, la lisibilité et la profondeur du marché du bureau en France en font le segment le plus recherché par les investisseurs. Il concentre 67% du volume d'investissement et affiche un volume en hausse de 5% à 18,2 milliards d'euros. Signe de la confiance des investisseurs sur la bonne orientation du marché locatif, les VEFA* ont été nombreuses avec plus de 4 milliards d'euros engagés.

En 2017, la logistique atteint un record absolu et affiche un volume d'investissement supérieur à celui du commerce. Ce dernier affiche une baisse de près de 26% avec 3,5 milliards investis, en raison de la

rareté de l'offre de grande taille, et, plus généralement, en raison d'une inadéquation entre les actifs arbitrés et les attentes qualitatives des investisseurs.

La compétition, toujours vive pour les meilleurs actifs, a maintenu les taux « prime »* à leur niveau plancher, sur les marchés bureaux et commerces. Sur les actifs bureaux, ils se sont stabilisés à 3,10% dans Paris QCA**, et ont poursuivi leur compression en régions, passant ponctuellement sous le seuil des 4,0% à Lyon. Sur le segment des commerces, les taux de rendement s'établissaient, fin 2017, à 2,85% pour les pieds d'immeubles et 4,25% pour les retail parks.

Les volumes investis en établissements de santé sont en baisse de 75% par rapport à une année 2016 exceptionnelle, où deux ventes de portefeuilles de grande taille, dont un supérieur au milliard d'euros, avaient été enregistrées. Quant à l'hôtellerie, si on note un volume d'activité très important, il a concerné pour l'essentiel des portefeuilles paneuropéens dont la part française était très réduite. Le volume d'investissement français affiche un retrait de 71% à 526 millions d'euros (hors ventes réalisées à des exploitants).

En 2018, la France devrait bénéficier de l'attrait des investisseurs pour les marchés immobiliers matures alliant stabilité politique et profondeur de marché. Par ailleurs, elle devrait également bénéficier, pour les actifs bureaux, de son positionnement tardif dans le cycle immobilier. Alors que de nombreux pays européens sont en phase de haut de cycle, l'amorce de reprise des loyers dans l'Hexagone, dans un contexte de taux bas, offre un avantage comparatif. Le marché des commerces devrait rester caractérisé par une concentration de l'intérêt des investisseurs sur les meilleurs emplacements.

* Prime : taux de rendement le plus bas obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations, dans la meilleure localisation pour un marché donné.

** QCA : Quartier Central des Affaires.

MARCHÉ DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

LE RETOUR DE LA CONFIANCE DES UTILISATEURS

Dans le sillage de ses bonnes performances économiques, l'Île-de-France enregistre son meilleur niveau de demande placée depuis 2007, avec 2,63 millions de m² commercialisés. Signe du retour de la confiance des chefs d'entreprise, la demande a été particulièrement dynamique sur le segment des surfaces de plus de 5 000 m² et notamment sur celui des pré-commercialisations. Les petites et moyennes surfaces affichent une baisse, liée aux premiers effets du développement du coworking, mais aussi à la pénurie d'offres dans les secteurs les plus recherchés. Paris et sa proche périphérie continuent à avoir la préférence des utilisateurs, de plus en plus en quête de centralité.

La hausse de la demande couplée à un niveau de livraison d'immeubles neufs qui reste limité, a eu pour corollaire une contraction de l'offre immédiate. Fin 2017, la baisse du taux de vacance s'est intensifiée et s'est établie en moyenne, à l'échelle francilienne, à 5,9%. Les écarts se creusent entre Paris Intra-Muros, où le taux de vacance est passé sous la barre des 3%, et les autres marchés.

* VEFA : Vente en État Futur d'Acèvement.



Dans ce contexte de hausse de la demande et de reflux de l'offre, les premiers signes de reprise du cycle des loyers sont apparus. 2017 a été marquée par un effritement des mesures d'accompagnement, qui passent de 17,8% à 16,3% en un an. Dans certains secteurs où la pénurie d'offre est avérée, notamment Paris Intra-Muros, les loyers se sont redressés. Ils atteignent dans le Quartier Central d'Affaires, en moyenne, 686 €/m² (+6%) pour le neuf et 553 €/m² pour le seconde main (+4%). Sur les autres secteurs, les loyers sont plutôt stables.

La bonne dynamique du marché locatif observée au quatrième trimestre 2017 devrait se poursuivre en 2018 et stabiliser la demande placée à un niveau comparable. 2018 devrait voir une hausse des livraisons et libérations, sans toutefois présenter un risque de hausse de la vacance, tant les pré-commercialisations sont importantes. L'offre immédiate devrait continuer à se résorber. Après une longue période de stagnation, la dynamique haussière des loyers, encore cantonnée aux secteurs centraux, devrait s'étendre aux secteurs adjacents pour les immeubles neufs. La diffusion de la tendance haussière aux immeubles de seconde main devrait être plus progressive.

MARCHÉ DU BUREAU EN RÉGIONS

DEMANDE PLACÉE RECORD - LOYERS DU NEUF EN HAUSSE

Le marché immobilier en régions a battu un record de volume commercialisé. Avec 1,5 million de m², la demande placée en régions, en hausse de 7% sur un an, poursuit sa trajectoire ascendante initiée en 2013. La demande bénéficie de l'embellie de l'économie et de l'appétence des grands utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées, qui permettent de rationaliser les coûts immobiliers. Les performances par ville sont plus contrastées. Les 5 principales métropoles régionales - Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux et Marseille - continuent de concentrer les deux tiers de l'activité. Malgré des volumes en retrait, Lyon et Lille affichent des niveaux de demande élevés, supérieurs à leur moyenne décennale. Pour la troisième année consécutive, Bordeaux affiche une demande placée supérieure à 150 000 m², rejoignant Toulouse sur la troisième marche du podium à 165 000 m².

L'offre recule de 11% à 1,7 million de m², soit un taux de vacance moyen de 5%. Celle répondant aux besoins des utilisateurs reste limitée et pourrait venir, à court terme, sur certains marchés, limiter la dynamique locative. En 2017, les promoteurs ont continué à faire preuve de confiance, en alimentant l'offre future, notamment au travers de lancements en blanc. Le contexte de tensions sur l'offre neuve a porté la hausse des loyers moyens des immeubles neufs. L'offre de seconde main, peine à s'écouler, exerçant des pressions baissières sur les loyers de seconde main.

2018 devrait s'inscrire dans la lignée des bons résultats de 2017, portée par la robustesse de la croissance française et une offre globalement maîtrisée.

MARCHÉ DU COMMERCE

LA POLARISATION DES MARCHÉS ENTRAÎNE DES RÉSULTATS EN DEMI-TEINTE

Entamé depuis plusieurs années, le mouvement de transformation des marchés des commerces est loin

d'être achevé. L'amélioration du contexte économique et la hausse de la fréquentation touristique en 2017 ont été insuffisantes pour générer une amélioration générale de l'activité du commerce de détail. Les résultats demeurent contrastés d'un secteur à l'autre. Les indices de performance dans la restauration, la culture & les loisirs et les services progressent tandis que celui de l'équipement de la personne poursuit sa trajectoire baissière.

Les enseignes continuent à adapter leur réseau face au développement du e-commerce, en privilégiant l'omnicanalité. La demande reste concentrée sur les emplacements prime et les formats permettant d'améliorer l'expérience d'achat, dans les villes les plus dynamiques. Les pieds d'immeubles sur les emplacements n°1 et 1bis, les centres commerciaux dominants, les retail parks nouvelle génération et zones commerciales périphériques de premier ordre, ont tous maintenu leur valeur locative à un niveau historiquement élevé.

En revanche, les arbitrages des enseignes pèsent sur les emplacements secondaires et les centres villes de la plupart des villes moyennes. Les fermetures de boutiques s'y multiplient et le niveau de vacance commerciale y augmente, exerçant des pressions à la baisse sur les valeurs locatives. La prudence des investisseurs sur ces actifs secondaires pourrait également entraîner un ajustement de leur taux de rendement.

En 2018, les prévisions de progression de la consommation des ménages liées à la fois à la progression des revenus d'activités et aux mesures de baisse des prélèvements obligatoires devraient soutenir le marché des commerces. Toutefois l'hypersélectivité restera de mise chez les investisseurs.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2016	2017	2018
Volume d'investissement France			
Bureau	17,3 Mds €	17,8 Mds €	=
Commerce	4,8 Mds €	3,5 Mds €	↗
Taux de rendement prime			
Bureau Paris	3,10% - 3,80%	3,10% - 3,80%	=
Bureau régions	4,8% - 7,25%	4,0% - 7,00%	↘
Commerce	2,85%	2,85%	=

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2016	2017	2018
Demande placée	2,4 M m ²	2,6 M m ²	=
Taux de vacance	6,2%	5,9%	=
Loyer moyen neuf Paris QCA	649 €/m ²	686 €/m ²	↗

MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

	2016	2017	2018
Demande placée	1,46 M m ²	1,50 M m ²	=
Offre immédiate	1,94 M m ²	1,74 M m ²	=
Loyer moyen neuf Lyon	280 €/m ²	300 €/m ²	↗

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

UNE DYNAMIQUE EUROPÉENNE PORTEUSE

Le raffermissement de la reprise en zone euro en 2017 a dépassé les attentes. À 2,5%, la croissance a atteint sa plus forte progression depuis 10 ans, enregistrant pour la deuxième année consécutive un taux supérieur aux États-Unis et au Royaume-Uni. Trois facteurs expliquent cette bonne surprise : la consommation des ménages a été plus soutenue qu'anticipée au prix d'une baisse du taux d'épargne, l'investissement a été très vigoureux dans un contexte d'utilisation élevée des capacités de production et les exportations nettes ont soutenu la croissance malgré la remontée de l'euro.

Le taux de chômage en zone euro a atteint 8,7% fin 2017. Si beaucoup d'indicateurs relatifs à l'emploi sont au vert, les séquelles de la crise de 2007 restent bien présentes dans plusieurs pays. Le taux de chômage dans la zone euro est toujours supérieur à son niveau d'avant crise (7,3% fin 2007).

Dans la zone euro, l'inflation a atteint 1,5% en 2017. L'inflation sous-jacente devrait rester modérée, le sous-emploi sur le marché du travail ne se dissipant que lentement et les pressions salariales demeurant limitées. L'inflation globale, qui devrait continuer à être fortement influencée par les prix de l'énergie, devrait augmenter légèrement.

En 2018, la croissance économique devrait profiter d'une bonne dynamique conjoncturelle en Europe, portée par le maintien d'une posture très accommodante de la BCE, la faiblesse des tensions inflationnistes, et un redressement plus marqué de l'activité économique mondiale et des échanges commerciaux internationaux.

La croissance très soutenue de l'économie allemande devrait se prolonger en 2018. Toutefois, des signes de tensions sur le marché du travail et dans l'utilisation du capital productif se multiplient.

MARCHÉS IMMOBILIERS

DES DÉCALAGES DANS LE CYCLE PERMETTENT UNE BONNE DIVERSIFICATION

L'expansion du cycle économique a poussé les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Europe, hors Royaume-Uni, à 213 milliards d'euros, en 2017, un niveau record, 22% au-dessus de son précédent pic de 2007. Avec 57 milliards d'euros, l'Allemagne confirme sa place de premier marché d'Europe continentale avec un niveau équivalent à celui de 2007. La France arrive seconde, suivie par les Pays-Bas avec près de 15 milliards d'euros investis.

Près de 89 milliards d'euros ont été investis en bureaux en 2017 en Europe, hors Royaume-Uni. Avec 11,7 millions de m², la demande placée en Europe, hors Royaume-Uni, a atteint son précédent record de 2007. Berlin, Hambourg et Dublin présentent une demande placée annuelle nettement supérieure à celle de 2007. Plus largement, le dynamisme du marché locatif et des volumes transactés attestent d'une réelle profondeur de marché, non seulement dans les grandes métropoles, mais également dans les principales villes régionales.

Les valeurs locatives des actifs de bureaux reflètent les dynamiques de la vacance et de la croissance économique. Au niveau local, les marchés connaissent une évolution différente due à leur décalage dans le cycle immobilier. En 2017, dans les secteurs où la pénurie d'offres était avérée, notamment les quartiers centraux d'affaires des villes allemandes et françaises, les loyers étaient orientés à la hausse. Dans les marchés les plus avancés dans le cycle, l'offre en chantier commence à progresser, notamment à Dublin.

En 2018, l'accélération de l'expansion économique devrait bénéficier aux marchés immobiliers les moins avancés dans le cycle, ainsi qu'à ceux qui s'appuient sur de solides fondamentaux. L'orientation favorable de l'environnement macroéconomique devrait pousser les investisseurs à prendre des risques dans les secteurs traditionnels afin de créer ou repositionner les actifs existants à destination des utilisateurs les plus avant-gardistes.



FICHE D'IDENTITÉ PIERRE PRIVILÈGE

TYPE DE SCPI
SCPI d'entreprise
à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail
75006 Paris

DATE DE CRÉATION
26 mars 1990

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

**DATE DE DISSOLUTION
STATUTAIRE**
26 mars 2040

**CAPITAL PLAFOND
STATUTAIRE**
230 000 000 euros

**CAPITAL SOCIAL EFFECTIF
AU 31/12/2017**
124 513 500 euros

VISA AMF
SCPI n° 17-37
du 1^{er} septembre 2017

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

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

Directoire

Marc BERTRAND, Président
Éric ALLARD, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SÉVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIERE, Président
Xavier LÉPINE
Pierre LASSERRE
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
1/3 place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

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

Fin de mandat :

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

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 2019
statuant sur les comptes clos
au 31 décembre 2018.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

Fin des mandats :

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



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2017

4,60%

Prix de souscription

830 €

Collecte brute 2017

28 M€

Investissements AEM**

38,1 M€

Cessions

7,4 M€

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

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

Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles détenus en direct **41**

Nombre d'immeubles détenus via SCI **47**

Surface en exploitation **71 379 m²**

Taux d'occupation financier annuel **93,5%**

Pierre Privilège affiche depuis plus de 5 ans un taux de distribution au-dessus de la moyenne des SCPI d'entreprise (source IEIF) ; un atout qui lui a permis de maintenir en 2017 une bonne dynamique commerciale.

En 2017, Pierre Privilège enregistre une collecte nette de 24 millions d'euros qui ont été totalement investis dans 5 opérations acquises pour un montant total de 38,1 millions d'euros.

La SCPI a profité des taux encore bas qui lui a permis de financer une partie de ses acquisitions par de la dette bancaire longue sécurisée, portant son niveau d'endettement et d'engagement à 16,06% en fin d'année (vs 11,42% fin 2016).

En participant à l'acquisition d'un immeuble à Stuttgart en Allemagne, votre SCPI renforce ainsi son exposition à la zone Euro pour atteindre un objectif de près de 10% (vs 4,30% en 2016).

En France, Pierre Privilège a acquis 3 immeubles en Île-de-France : le Hub à Levallois-Perret (92), le Cityscope à Montreuil (93), une tour récemment restructurée et louée à 10 locataires et un immeuble en VEFA situé au 70 rue de Villiers à Levallois-Perret (92). Ce dernier, en cours de restructuration, sera livré en septembre 2018. Par ailleurs, votre SCPI a participé à l'acquisition d'un portefeuille de 15 restaurants Buffalo Grill répartis sur le territoire français.

2017 a également été marquée par la livraison, en début d'année, de l'Elipsys à Toulouse, un bel immeuble labellisé BBC Effinergie, entièrement loué à 6 locataires.

Dans le cadre de sa stratégie de modernisation de son patrimoine, Pierre Privilège a réalisé un plan d'arbitrages de 4 actifs pour un montant

total de 7,4 millions d'euros.

Les mouvements locatifs au sein de Pierre Privilège, peu nombreux, contribuent au maintien d'un taux d'occupation élevé.

La superficie vacante est en légère baisse avec 3 052 m² au 31 décembre 2017 (vs 3 221 m² 2016) alors que la surface en exploitation a sensiblement augmenté et s'affiche à 71 379 m² (+ 6 000 m²). Une situation qui a fait progresser le taux d'occupation physique annuel à 96,1% (vs 95,8% en 2016) et le taux d'occupation financier moyen à 93,5% (vs 92,6% en 2016).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,55% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 0,86% par rapport à 2016 qui ressort à 776,93 euros.

En 2017, la distribution s'élève à 38,16 euros, équivalent à un taux de distribution de 4,60% du prix de part, conforme à nos attentes.

En 2018, Pierre Privilège devrait accroître son rythme de collecte, avec un objectif d'environ 40 millions d'euros brut sur l'exercice (+40% environ par rapport à 2017).

L'optimisation de la situation locative passera notamment par la commercialisation des immeubles de la rue Henri Becquerel à Montpellier et par l'arbitrage de Saint-Julien-les-Villas représentant +2,5 points de taux d'occupation financier.

Enfin, votre SCPI conservera un taux d'exposition immobilière hors France autour de 10%.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2107

Capital effectif	124 513 500,00 €	Taux de distribution sur valeur de marché 2017 (DVM)**	4,60%
Nombre de parts	249 027	Variation du prix moyen de la part sur l'année 2017***	0,00%
Capitalisation	206 692 410,00 €		
Nombre d'associés	2 336	Taux de rentabilité interne (TRI)	
Valeur de réalisation	776,93 €	5 ans	3,33%
Prix de souscription	830,00 €	10 ans	4,47%
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	755,30 €	15 ans	7,38%
Distribution de l'exercice 2017*	38,16 €		

* Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

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

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

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

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

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

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2017	2016
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	16 719 840,24	14 656 786,88
dont loyers	8 782 717,14	8 343 122,52
Total des charges	7 859 512,67	7 220 333,95
Résultat	8 860 327,57	7 436 452,93
Distribution	8 538 869,22	7 882 764,18
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	124 513 500,00	110 142 000,00
Total des capitaux propres	172 083 675,37	150 003 974,58
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	183 940 414,70	156 566 326,06

	Global 2017	Par part 2017
Autres informations		
Bénéfice	8 860 327,57	39,60*
Distribution	8 538 869,22	38,16*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	226 422 773,63	909,23
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	205 286 022,20	824,35
Valeur comptable	172 083 675,37	691,02
Valeur de réalisation	193 477 081,25	776,93
Valeur de reconstitution	229 350 166,64	920,99

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

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

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	183 940 414,70
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(11 856 739,33)
Valeur comptable	172 083 675,37
Valeur comptable ramenée à une part	691,02

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	205 286 022,20
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(11 808 940,95)
Valeur de réalisation	193 477 081,25
Valeur de réalisation ramenée à une part	776,93

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	193 477 081,25
Frais d'acquisition des immeubles	15 006 408,22
Commission de souscription	20 866 677,17
Valeur de reconstitution*	229 350 166,64
Valeur de reconstitution ramenée à une part	920,99

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2017 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

En hausse de 33%, le volume total des souscriptions enregistrées en 2017 représente 28 millions d'euros dont 4,1 ont assurés la contrepartie au retrait de 4 967 parts dans un marché toujours fluide. Les ressources nouvelles de la SCPI ont permis le financement des nouvelles opérations décrites ci-après.

Au 31 décembre 2017, Pierre Privilège capitalise 206,7 millions d'euros.

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	28 743	11,54%
Parts retirées avec contrepartie	4 967	1,99%
Parts cédées de gré à gré	1	-
Parts transférées par succession et/ou donation	1 111	0,45%
Parts en attente de retrait	-	-



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2017

En 2017, Pierre Privilège a réalisé 5 investissements pour un montant immobilier de 38,1 millions d'euros HT AEM* :

- 12,7 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 25,4 millions d'euros pour des acquisitions via des SCI financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et un recours des SCI à l'emprunt.

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

92300 LEVALLOIS-PERRET

Le Hub - 4, place du 8 mai 1945

Situé en face de la gare de Clichy-Levallois et à proximité du centre commercial So Ouest, cet immeuble à usage de bureaux développe une surface utile de 14 724 m² en R+8. Conçu par l'architecte Antoine Delaire et construit par BPD Marignan, l'ouvrage livré en mai 2017 est certifié HQE et vise la certification BREEAM. Le loyer potentiel s'élève à 6,9 M€ HT HC**. Acquis pour un montant de 151,6 M€ AEM*.

Surface : 14 724 m²

Investissement de la SCPI : 4 547 925 €

QP SCPI⁽¹⁾ : 3%

Signature : 26/07/2017

BUREAU



92300 LEVALLOIS-PERRET

70, rue de Villiers

Situé sur l'un des axes majeurs de Levallois-Perret limitrophe de Neuilly, cet immeuble de bureaux développera une surface utile de 3 775 m². L'ensemble, dont la livraison est prévue en septembre 2018, vise la labellisation BBC Effinergie rénovation PEQA. Le loyer annuel potentiel s'élève à 1,6 M€ HT HC**. Acquis en VEFA en blanc pour 32,7 M€ AEM*.

Surface : 3 775 m²

Investissement de la SCPI : 8 181 735 €

QP SCPI⁽¹⁾ : 25%

Signature : 09/11/2017

BUREAU



INVESTISSEMENTS VIA DES SCI EN FRANCE

PORTFEUILLE BUFFALO GRILL - FRANCE

Après un premier investissement de 13 actifs en 2015, la SCI LF Multi BBQ a acquis en 2017 un nouveau portefeuille composé de 15 restaurants Buffalo Grill répartis sur l'ensemble du territoire français, dans des zones commerciales reconnues ou le long d'axes routiers majeurs. La surface de vente totale est de 8 147 m². Tous les restaurants bénéficient de baux fermes de 12 ans à effet du 1^{er} janvier 2013. Cet ensemble a été acquis pour 38,5 M€ AEM*, il a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 30% et son revenu annuel est de 2,4 M€ HT HC**.

Surface : 8 147 m²

Apport en capital de votre SCPI : 1 810 274 €

SCI : LF Multi BBQ

% de détention de la SCPI* : 6,5%**

Signature : 30/05/2017

COMMERCE



93100 MONTREUIL

Cityscope - 3, rue Franklin

Située à proximité immédiate de la station de métro « Mairie de Montreuil », à l'est de Paris, cette tour de bureaux entièrement restructurée en 2009 développe une surface utile de 38 624 m². L'actif est certifié HQE Exploitation « Excellent » et BREEAM In-Use « VeryGood ». L'ensemble est loué à 10 locataires pour un revenu annuel de 9,2 M€ HT HC**. Acquis pour 175,8 M€ AEM*.

Surface : 38 624 m²

Apport en capital de votre SCPI : 9 307 500 €

SCI : LF Cityscope

% de détention de la SCPI* : 5%**

Signature : 16/10/2017

BUREAU



INVESTISSEMENT VIA UNE SCI EN EUROPE

70499 STUTTGART - ALLEMAGNE Porsche Mittlerer Pfad 13-15

Situé dans le secteur Weilimdorf, au nord-ouest de Stuttgart, cet actif est à 200 mètres de la station de S-bahn « Weilimdorf » permettant de rejoindre le centre-ville en moins de 20 minutes. L'ensemble immobilier composé de 2 bâtiments de bureaux construits en 1993 et 2001, développe une surface totale de 30 270 m². Entièrement loué à Porsche pour une durée ferme de 5 ans, il génère un revenu annuel de 3,5 M€ HT HC**. Cet actif a été acquis pour un montant de 70,6 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28 %.

Surface : 30 270 m²

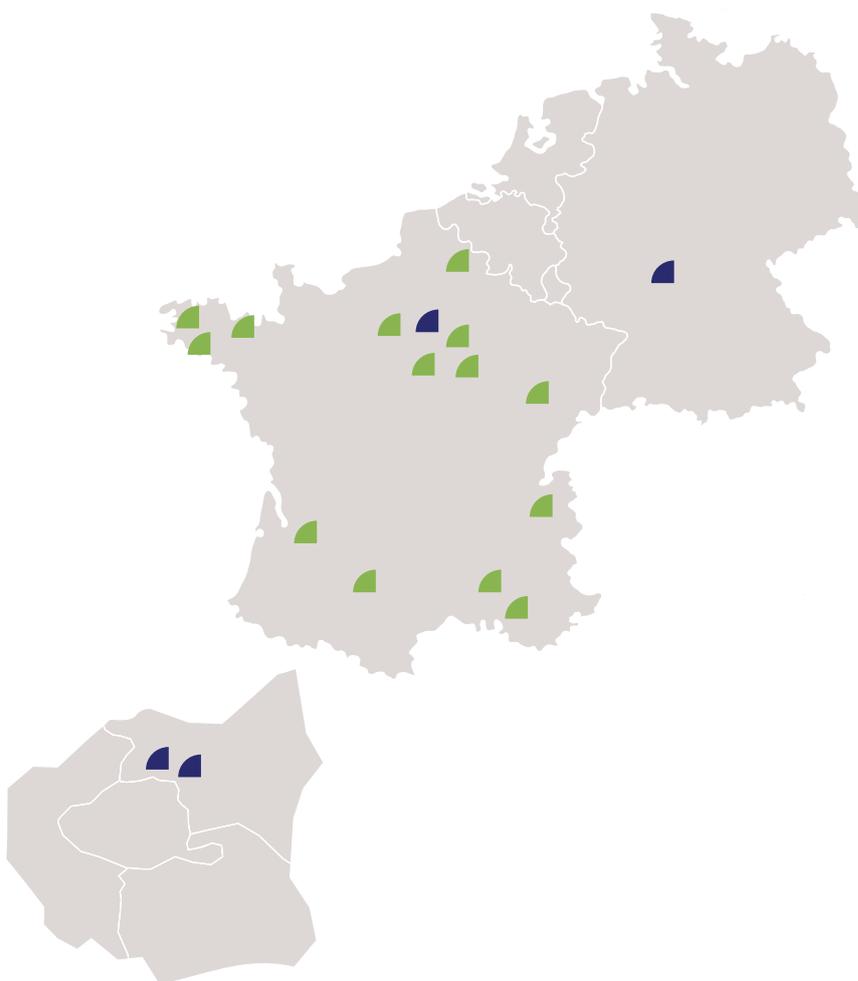
Apport en capital de votre SCPI : 10 176 517 €

SCI : LF Offenbach

% de détention de la SCPI*** : 7,19%

Signature : 24/08/2017

BUREAU



(1) Quote-part détenue par la SCPI.

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

** HC : Hors Charge.

*** % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital en 2017.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2017

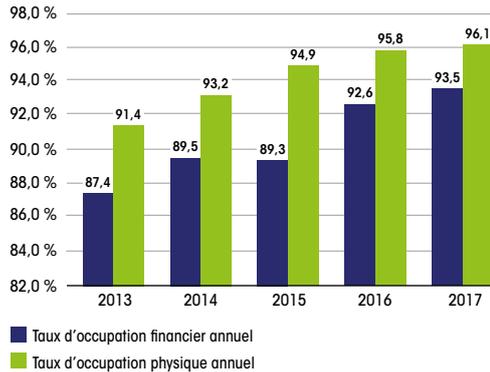
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI*	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2016 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2016 (euros)	Prix de cession brut (euros)
14/04/17	Apogée C 7/9 boulevard Rembrandt 21000 DIJON	BUR	100%	271	271	23/02/95	259 136	248 688	205 000
14/06/17	Apogée C 7/9 boulevard Rembrandt 21000 DIJON	BUR	100%	196	196	23/02/95	243 925	179 863	170 000
13/07/17	311 avenue du Maréchal Foch 01400 CHATILLON- SUR-CHALARONNE	TER	100%	-	-	27/12/11	101 200	140 000	157 714
24/07/17	Minéralis 16 à 20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	BUR	5%	780	-	18/10/11	4 750 000	4 508 306	5 364 391
27/09/17	17 Chemin de la Dhuy 38240 MEYLAN	BUR	100%	845	-	14/03/05	1 091 421	987 252	1 204 861
15/11/17	Apogée C 7/9 boulevard Rembrandt 21000 DIJON	BUR	100%	277	-	23/02/95	248 208	254 193	320 000
TOTAL				2 369	467		6 693 890	6 318 302	7 421 966

*Quote-part détenue par la SCPI

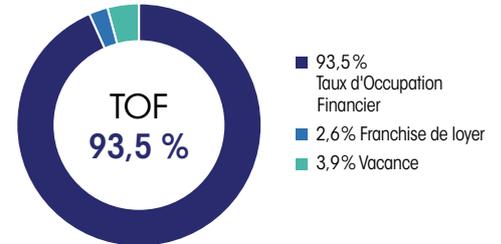
GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION

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



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2017



Rappel :

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

GESTION LOCATIVE

Mouvements locatifs de l'exercice

En 2017, 19 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 2 717 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2017 pour 16 d'entre eux, rétroactivement à 2017 pour 2 dossiers et au-delà de 2017 pour le dernier dossier.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2017

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble concernée (m ²)	Surface concernée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Extension	Tour Aviso 49-51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	1 738	139 8 %	06/2017	OPTORG : bail commercial 3/4/6/9/10 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 208 m ² .
Extension Location Renouvellement	Parc Millénaire - Bât. 11 à 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	4 605	981	981 100 %	07/2017 04/2017 07/2017 05/2017	TIME NUTRITION France : avenant extension 3/6/9 ans portant sa surface globale à 291 m ² . VOODOO : bail courte durée 3 ans. OPTIMHOME : bail commercial 3/6/9 ans. AGILENT : avenant renouvellement 3/6/9 ans.
Location	Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	BUR	14 563	329	33 10 %	04/2017	BISTRO LES GRANDS MOULINS : bail commercial 9 ans.
Location	Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	657	98 15 %	10/2017	UDA : bail civil 6/9 ans.
Location	Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	2 217	111 5 %	07/2017 10/2017	ERCG : bail commercial 7/9/12 ans. REGUS : bail commercial 10 ans.
Renégociation	Elispys 8/10 rue des 36 Ponts 31400 TOULOUSE	BUR	4 213	815	163 20 %	04/2017 10/2017	MAGELLIS CONSULTANTS : bail commercial 6/9/10 ans. EASYMILE : bail commercial 6/9 ans.

* Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2017

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface libérée (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Parc Millénaire - Bât 11 à 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	4 605	470	470 100%	12/2016	KFH.
Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	12 161	304 2,5%	05/2017 06/2017 12/2017	- 145 m ² AYMING. - 83 m ² NOKIA. - 76 m ² BCA.
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	2 606	209 8%	06/2017	SONY (résiliation partielle).
Marques Avenue ZAC du Port Sec Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	COM	2 504	891	490 55%	10/2017	ESPRIT.

* Quote-part de la SCPI.

Vacants

Au 31 décembre 2017, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 3 052 m² (3 221 m² fin 2016) et se répartissent comme suit :

Paris	38 m ²	soit 1,3%
Île-de-France	1 032 m ²	soit 33,8%
Région	1 848 m ²	soit 60,5%
Europe	134 m ²	Soit 4,4%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2017 un loyer potentiel de 0,46 million d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2017 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface 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	2 504	1 377 55%	Suite à la réception des congés d'ESPRIT et AVONA, commercialisation de la totalité du bâtiment avec possibilité de sortir du concept MARQUES AVENUE.
Galerie du Gray d'Albion 17 boulevard de la Croisette 06400 CANNES	COM	299	153	153 100%	Boutiques libérées en octobre 2017.
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	10 158	254 2,5%	Locaux vacants suite départ de NOKIA et AYMING et réduction de surface pour TELEPERFORMANCE. Travaux rénovation RIE terminés.
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 724	4 885	147 3%	Immeuble neuf acquis fin juillet 2017. Contacts en cours.
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 840	292 5%	Suite libération partielle de VINCI fin avril 2015.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 2 027 m², soit 2,84% de la surface en exploitation (71 379 m²).

Le plus significatif concerne :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface résiliée (m ²)	Surface résiliée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Parc Millénaire - Bât. 11 à 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	4 605	1 986	1 986 100%	4 ^e Trim. 2017 et 1 ^{er} Trim. 2018	8 baux dont 862 m ² pour PUBLICIS LIFE BRANDS au 13/05/2018 et 438 m ² par GENSUN au 14/01/2018.

* Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires se sont poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 62 341,64 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 75 230,63 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 12 888,99 euros. Au 31 décembre 2017, la provision pour créances douteuses s'établit à 251 511,38 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2017	En euros
Travaux réalisés	740 976,26
Provisions pour travaux au 31 décembre	47 498,38

Gros travaux non couverts par provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
7/9 boulevard Rembrandt	DIJON	Travaux d'aménagement	18 643,80
17 Chemin de la Dhui	MEYLAN	Audit technique	15 129,75
16/20 rue de Barbès	MONTRouGE	Audit technique	7 317,87
67 rue Chevalier Paul	MARSEILLE	Travaux de refecion	7 029,04
Avenue de la Maillé	SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	Audit technique	6 905,04

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1025 rue Henri Becquerel	MONTPELLIER	Travaux d'aménagement	218 827,91
Avenue de la Maillé	SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	Travaux d'installation	62 150,00
49/51 Quai de Dion Bouton	PUTEAUX	Travaux d'installation	2 196,00

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1025 rue Henri Becquerel	MONTPELLIER	Travaux de restructuration	42 097,92
49/51 Quai de Dion Bouton	PUTEAUX	Diagnostic Amiante	488,68

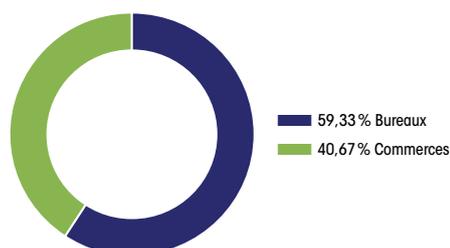
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de Pierre Privilège s'élève au 31 décembre 2017 à 226 422 774 euros, dont 154 327 424 euros d'actifs détenus en direct et 72 095 350 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,55% par rapport à l'exercice précédent.

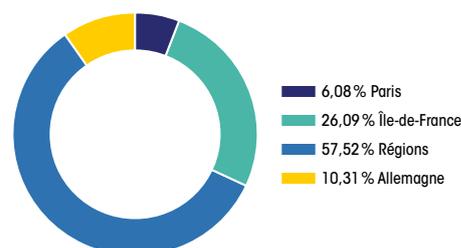
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Pierre Privilège est de 72 343 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2017



Répartition géographique du patrimoine et en surface % au 31 décembre 2017



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017*

	Bureaux	Commerces	Total en €	Total en %
Paris	26 713 030,89	10 279 078,51	36 992 109,40	16,34%
Île-de-France	96 857 719,94	4 600 761,00	101 458 480,94	44,81%
Régions	27 748 740,40	35 014 130,89	62 762 871,29	27,72%
Allemagne	25 209 312,00		25 209 312,00	11,13%
Total €	176 528 803,23	49 893 970,40	226 422 773,63	
Total 2016	144 341 971,81	48 029 957,78	192 371 929,59	
Total %	77,96%	22,04%		100,00%

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

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2017

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2017 conformément aux statuts de la SCPI.

Ce dernier est limité à 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale (valeur au 31/12/2016), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2017.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	20,00%	38,36
Dettes et engagements 2017	16,06%	30,81
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelles pondérée 7,3 ans)	11,25%	21,58
- Dont découverts bancaires	3,30%	6,33
- Dont opérations immobilières en VEFA	1,51%	2,90

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 114% de la valeur des actifs.

- * Le Levier AIFM correspond au rapport entre :
- la valeur vénale du patrimoine immobilier et les autres actifs/passifs, à l'exception de la trésorerie et des financements ;
 - et la valeur de réalisation de la SCPI.

Tous les emprunts hypothécaires sont réalisés à taux fixe, il n'y a donc aucun SWAP de taux d'intérêt.

L'effet de levier AIFM est donc identique selon les deux méthodes.





CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

Politique de recours au financement bancaire

Suite à décision des associés en date du 6 juillet 2017, et à la modification subséquente des statuts de la société, il a été décidé de modifier la politique de recours au financement bancaire de la SCPI afin que celle-ci puisse recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

Cette modification a fait l'objet de la délivrance du visa SCPI n° 17-37 en date du 1^{er} septembre 2017 de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.



L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE



Attentive aux demandes de plus en plus nombreuses de ses clients locataires impliqués dans des stratégies faisant de plus en plus référence à la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises), et aux attentes des actionnaires de plus en plus tournés vers des politiques d'ISR qui contraignent les plus importants d'entre eux à communiquer sur le sujet, La Française Real Estate Managers a initié depuis 2016 une méthodologie d'évaluation d'indicateurs environnementaux et sociaux représentatifs des orientations stratégiques et réglementaires* mises en œuvre pour répondre aux grands défis du réchauffement climatique et de l'innovation technologique.

L'analyse des résultats obtenus permet à La Française Real Estate Managers d'adapter sa gestion à la demande de ses clients en agissant en priorité pour l'amélioration des indicateurs dont elle a la maîtrise : réduction de l'empreinte carbone, amélioration de la performance énergétique et du confort des utilisateurs.

Le choix de cette méthodologie d'évaluation élaborée sur la mesure ESG (Environnement/Social/Gouvernance) appliquée à une sélection d'actifs représentatifs des fonds a été conforté par l'obtention de la note A attribuée pour 2017 à La Française Real Estate Managers dans le cadre des PRI* dont elle est signataire et pour lesquels elle a enregistré un score de 44 étoiles sur un maximum de 54.**

* Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015 : obligation des plans de mobilité pour les entreprises - Art 173 : obligation d'informations pour les investisseurs institutionnels sur la prise en compte des critères extra financiers (Environnement-Social-Gouvernance) et du risque climatique.

** Observatoire de l'Immobilier Durable – Actinéo, etc.

*** PRI : engagement volontaire qui s'adresse au secteur financier et incite les investisseurs à intégrer les problématiques ESG dans la gestion de leurs portefeuilles.



ENVIRONNEMENT

ÉNERGIE | EAU | DÉCHETS

339 kwhep/m²SU.an

Performance Énergétique des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME.

422 kWhep/M²SU.an - Évaluation de l'OID*.

14 kgéqCO₂/m².an

Performance environnementale (rejet des gaz à effet de serre) des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME.

21 kgéqCO₂/m².an - Évaluation de l'OID*.

20 %

des actifs audités sont équipés pour le tri sélectif de déchets.

Depuis juillet 2016, certains professionnels qui, par leur activité, produisent des déchets de papiers de bureau doivent les trier à la source et organiser leur collecte séparément des autres déchets pour permettre leur valorisation.

MOBILITÉ

67 %

des actifs sont situés à moins de 500 m des transports en commun.

+70 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à la proximité des transports en commun.

30 %

des actifs sont équipés de local pour les 2 roues.

20 % des déplacements domicile travail se font en 2 roues (vélos et 2 roues motorisés). 26 % des sondés pensent l'utiliser plus souvent dans les 5 ans à venir***.



SOCIAL

CONFORT | BIEN-ÊTRE

20 %

des actifs audités ont plus de 2/3 de leur surface éclairée par de la lumière naturelle.

+70 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à la lumière naturelle.

80 %

des actifs audités bénéficient d'espaces de détente et d'agrément.

+55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'espaces de promenade et de détente.

70 %

des actifs audités sont situés dans un environnement calme.

+55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'espace de travail calme.

SERVICES

20 %

des actifs audités sont situés à moins de 500 m des commerces et restaurants.

+55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance aux commerces et services de proximité.

10 %

des actifs audités proposent un service d'accueil et/ou de gardiennage.

20 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'un service accueil/gardiennage et conciergerie.



GOVERNANCE

ENGAGEMENT | TRANSPARENCE

Le groupe La Française est signataire des PRI.

La Française Real Estate Managers est signataire de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires. Elle a participé à l'élaboration du guide d'application de l'article 173 de la LTECV (Loi de transition énergétique pour l'immobilier).

La Française Real Estate Managers participe au groupe de travail chargé par l'ASPIM**** de l'élaboration d'un label Investissement Socialement Responsable (ISR).

RESSOURCES | GESTION DES RISQUES

La Française Real Estate Managers a mis en place une équipe dédiée à l'ISR et à l'évaluation ESG (Environnement-Social et Gouvernance) des actifs en gestion.

À travers un service dédié, La Française Real Estate Managers est très impliquée et engagée sur les questions de gestion des risques et de contrôle interne.

* Baromètre 2017 réalisé sur un échantillon de plus de 2000 immeubles représentant plus de 6 millions de m².

** Enquête OID : confort & bien-être dans les immeubles de bureaux/ réalisée entre mars 2016 et janvier 2017 sur un échantillon de plus de 300 personnes (salariés et Directeurs de l'Environnement de Travail).

*** Enquête KSIO réalisée pour la SNCF: mobilité des français ; pratiques et perspectives - janvier 2016.

**** L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) est une association à but non lucratif, créée en 1975, qui rassemble et fédère les acteurs de l'investissement collectif dans l'immobilier.

L'AGRICULTURE URBAINE À LA FRANÇAISE



Un potager productif (328m²) produisant 1 tonne de légumes par an

1 500 barquettes de fruits rouges en libre-service



3 ruches produisant 1 500 pots de miel par an

7 poules produisant environ 1 400 œufs par an



Le rôle de la Ville et des bâtiments dans la reconstitution du lien homme/nature est un enjeu stratégique.

Depuis 50 ans, de nouvelles approches d'intégration et de respect de la biodiversité se dessinent au sein de la ville, reconnaissance de l'intérêt de la biodiversité urbaine.

Au regard des changements qu'engendre la révolution digitale dans de nombreux secteurs dont celui de l'immobilier, la biodiversité associée à l'immobilier peut être également une source d'innovations techniques, sociales et sociétales.

Dans ce contexte, l'agriculture urbaine est devenue depuis quelques années un des vecteurs pour ramener la nature en ville.

Dans le cadre du déploiement de sa politique ISR, La Française Real Estate Managers a initié une réflexion sur une démarche d'aménagement de sites offrant de réelles potentialités de conservation de la biodiversité et de développement d'agriculture urbaine.

Pour La Française, l'agriculture urbaine est un moyen pour améliorer le cadre de vie de ses clients-locataires. C'est aussi une manière de leur apporter une motivation nouvelle, un enjeu collectif à faire fructifier et à partager, une « véritable récréation » pour l'esprit et les yeux, un espace d'animations ludiques et conviviales toute l'année, une occasion de s'instruire et de partager avec des cours de jardinage écologique, et enfin la production d'une nourriture saine, riche, variée et équilibrée. Mais c'est aussi une manière de créer de la valeur en participant

à la conservation de la biodiversité, en renforçant le lien social et en contribuant à la réduction de l'empreinte carbone, autant d'actions fréquemment plébiscitées et mises en œuvre dans les politiques RSE des entreprises.

La première opération menée avec MUGO, entreprise leader dans la réalisation d'espaces paysagers, porte sur l'aménagement de plus de 2 000 m² de terrasse sur le Campus AVISO à Puteaux (92). Elle permettra à La Française Real Estate Managers d'élaborer et de tester un business model économique et de mesurer l'impact social sur l'ensemble des parties prenantes.



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT



GOURVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

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.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers

reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

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

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital : La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de gestion discrétionnaire : il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

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

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

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

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement : Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du dit promoteur.

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

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

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

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

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

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



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 157 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 7 582 054,37 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en oeuvre 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 oeuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion et 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.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
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
2016	110 142 000,00	16 921 210,00	220 284	2 281	1 891 030,50	830,00
2017	124 513 500,00	23 856 690,00	249 027	2 336	2 518 137,00	830,00

(1) Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
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	43,32	41,52	39,60	38,16
- dont distribution de report à nouveau en %	6,75 %	17,77 %	7,66 %	5,71 %	
- dont distribution de réserves de plus values en %					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,41 %	5,22 %	5,00 %	4,77 %	4,60 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	20,04	10,33	7,60	5,57	7,14

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

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

(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N ;

(y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;

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

(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)
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
2016	4 928	2,47 %	1 mois	-	1 103,45
2017	4 967	2,25 %	1 mois	-	1 243,38

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Euros	%								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	52,27	97,27	46,40	97,39	47,88	97,52	47,04	99,09	47,88	99,73
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,05	1,96	0,98	2,06	0,72	1,47	0,34	0,72	0,10	0,22
Produits divers	0,41	0,77	0,26	0,55	0,49	1,00	0,09	0,18	0,02	0,05
TOTAL DES REVENUS	53,74	100,00	47,64	100,00	49,10	100,00	47,47	100,00	48,01	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	4,86	9,05	4,33	9,09	4,02	8,19	4,21	8,86	3,94	8,20
Autres frais de gestion*	0,46	0,86	0,37	0,77	0,44	0,91	0,67	1,41	0,75	1,55
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,25	0,46	0,16	0,34	0,10	0,20	0,12	0,25	0,42	0,88
Charges immobilières non récupérées	3,78	7,04	3,60	7,55	2,78	5,67	2,45	5,17	2,17	4,52
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	9,36	17,42	8,46	17,75	7,35	14,97	7,45	15,69	7,27	15,15
Amortissements nets										
- patrimoine								-		-
- autres (charges à étaler)	0,36	0,66	0,54	1,14	1,05	2,14	1,42	2,99	1,15	2,40
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	2,27	4,23	1,52	3,19	2,09	4,26	1,50	3,17	(0,08)	(0,16)
- dotation nette aux autres provisions**	(0,10)	(0,19)	1,50	3,16	0,27	0,55	(0,24)	(0,51)	0,06	0,12
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	2,53	4,70	3,57	7,48	3,41	6,95	2,68	5,65	1,14	2,37
TOTAL DES CHARGES	11,89	22,12	12,02	25,23	10,76	21,92	10,13	21,34	8,41	17,52
RÉSULTAT	41,85	77,88	35,62	74,77	38,34	78,08	37,34	78,66	39,60	82,48
Variation du report à nouveau	(3,03)	(5,64)	(7,70)	(16,16)	(3,18)	(6,48)	(2,26)	(4,76)	1,44	3,00
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	44,88	83,52	43,32	90,92	41,52	84,56	39,60	83,42	38,16	79,49
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	44,51	82,83	42,97	90,19	41,19	83,89	39,53	83,27	38,15	79,47

* 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 (EN EUROS)

	Total au 31-12-2016*	Durant l'année 2017	Total au 31-12-2017
Fonds collectés	176 712 109,47	23 856 690,00	200 568 799,47
Cessions d'immeubles	11 542 950,79	6 691 842,76	18 234 793,55
Plus et moins values sur cessions	(982 773,55)	386 102,52	(596 671,03)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(26 953 438,80)	(2 714 031,29)	(29 667 470,09)
Achats d'immeubles	(137 187 747,18)	(13 219 079,40)	(150 406 826,58)
Achats de parts de sociétés immobilières	(30 137 257,00)	(21 350 186,36)	(51 487 443,36)
Sommes restant à investir	(7 006 156,27)	(6 348 661,77)	(13 354 818,04)

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

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

Les revenus de la SCPI Pierre Privilège sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCV ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

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

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%, sauf option contraire du contribuable sous conditions. Toutefois, les revenus 2017 restent soumis au taux de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2017 :

PERSONNES PHYSIQUES

REVENU FONCIER	En euros
Revenu brut	11 915 162
Autres charges déductibles	2 102 074
Intérêts d'emprunts	334 168
Revenu net	9 478 920
Soit par part pleine jouissance	42,36
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	781 333

REVENU FINANCIER	En euros
Revenu	6 227
Soit par part pleine jouissance	0,03
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,02

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	9 452 024,00
Réintégration	189 049,00
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(1 227 748,00)
Résultat fiscal	8 413 325,00

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	9 452 024,00
Réintégration	189 049,00
Déduction	(550 747,00)
Résultat fiscal	9 090 326,00

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
734,88	675,39

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2018.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2017								
Fournisseurs		594 383,23						594 383,23*
Fournisseurs d'immobilisations							3 023 083,61	3 023 083,61**
TOTAL À PAYER		594 383,23					3 023 083,61	3 617 466,84
Échéances au 31/12/2016								
Fournisseurs		743 688,48						743 688,48
Fournisseurs d'immobilisations							259 495,19	259 495,19
TOTAL À PAYER		743 688,48					259 495,19	1 003 183,67

* 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



Dans un but de diversification du patrimoine immobilier existant, nous vous avons proposé en 2014, l'élargissement à titre accessoire de la politique d'investissement de votre SCPI hors de France, en limitant toutefois le secteur géographique aux États de l'Union Européenne.

Cet élargissement qui a reçu une très large approbation de l'assemblée générale, intégrait donc initialement la possibilité d'investir au Royaume-Uni. Suite au Brexit, la politique d'investissement de votre SCPI ne lui permet plus d'investir dans ce pays qui demeure le marché le plus profond et le plus liquide en Europe.

Aussi, nous vous proposons de modifier la rédaction de la politique d'investissement afin d'une part, de réintégrer le Royaume-Uni aux pays cibles éligibles de votre SCPI, et d'autre part, de se prémunir d'avoir à arbitrer des immeubles au seul motif que les États auraient fait le choix politique de quitter l'Union Européenne.

Ainsi, si vous l'acceptez, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information, intégrera la possibilité d'investir dans les actifs « *situés en France et accessoirement, dans des États qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union Européenne* ».

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

La société de gestion.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017 de la SCPI Pierre Privilège.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Pierre Privilège s'est élevée à 27 979 300,00 euros, dont 4 122 610,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 23 856 690,00 euros correspondant à la souscription de 28 743 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 110 142 000,00 euros en début d'année, était ainsi porté à 124 513 500,00 euros au 31 décembre 2017. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 206 692 410,00 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des 6 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 19,71 %, pour un montant global de 7 421 966,42 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2017, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 38 141 613,32 euros se ventilant comme suit :

- 12 729 660,53 euros acte en main pour les acquisitions en direct ;
- 25 411 952,79 euros acte en mains pour les acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital à hauteur de 21 294 290,90 euros et la mise en place d'emprunt par les SCI.

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

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 93,50% et 96,10% au 31 décembre 2017.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégies pour l'année 2018 notamment, la poursuite et l'intensification des arbitrages visant à céder les actifs ayant

perdu de leur attractivité ou à anticiper leur obsolescence, ainsi que l'accélération de la politique de surinvestissement avec le développement du recours à l'emprunt bancaire et une utilisation renforcée des lignes et autres facultés de financement internes. Votre conseil adhère à ces objectifs, qui s'inscrivent dans le cadre du rajeunissement du patrimoine de notre SCPI et de son adaptation à l'évolution de la demande locative.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2017, à 205 286 022,20 euros, dont 154 327 423,63 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 50 958 598,57 euros correspondant à la valeur nette réévaluée des titres des SCI.

La valeur de reconstitution de la part progresse et s'établit à 920,99 euros pour 910,63 euros en 2016.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 7 mars 2018, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2017 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2017 de 8 860 327,57 euros, correspondant à un résultat par part de 39,60 euros. Le dividende versé a été de 38,16 euros par part, soit un taux de distribution de 4,60% et 1,44 euro par part a été porté en report à nouveau.

Pour 2018, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat de 37,23 euros par part et une distribution qui devrait s'élever à 38,16 euros.

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

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Après avoir entendu les motivations de la société de gestion, nous sommes favorables à la reformulation du secteur géographique de la politique d'investissement de notre SCPI qui demeure conforme à notre souhait d'élargissement de la politique d'investissement hors de France décidé en 2014 dans des pays européens ciblés.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente assemblée, nous avons, comme chaque année, débattu sur les résolutions soumises à votre approbation. Ce projet n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2017 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

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



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Constatation du capital effectif au 31 décembre 2017 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion.

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2017 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 124 513 500,00 euros et un bénéfice net de 8 860 327,57 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice.

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 8 860 327,57 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 1 457 558,67 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 10 317 886,24 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 8 538 869,22 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 1 779 017,02 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017.

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 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 172 083 675,37 euros, soit 691,02 euros par part ;
- valeur de réalisation : 193 477 081,25 euros, soit 776,93 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 229 350 166,64 euros, soit 920,99 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation du commissaire aux comptes établissant l'existence de telles réserves - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent.

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 » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission, 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 de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » 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 2018.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.



SEPTIÈME RÉOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2017 à 5 676,00 euros, soit 0,06 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

HUITIÈME RÉOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions.

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 2018.

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, à hauteur de 160 098,51 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

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



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Aménagement de la politique d'investissement - 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 de redéfinir le critère d'appartenance de l'Union Européenne.

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

« 2. Politique d'investissement immobilier de la SCPI

La SCPI Pierre Privilège s'est constituée et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :

- [...] ;
- d'actifs situés en France et accessoirement, dans des États qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union Européenne.

Il est rappelé que l'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, et que le maintien des États qui ont appartenu à l'Union Européenne a été confirmée en date du [xxx] 2018 .[...] »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

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



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	132 452 971,34	154 327 423,63	126 429 069,06	147 141 517,00
Droits réels (Bail emphytéotique)	135 000,03			
Amortissements droits réels	(272,26)			
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	124 417 953,11	146 440 119,93	123 744 749,06	144 521 517,00
Immobilisations en cours	7 900 290,46	7 887 303,70	2 684 320,00	2 620 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	(49 360,88)	(1 562,50)	(135 528,30)	(1 562,50)
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	(47 798,38)		(133 965,80)	
Provisions pour risques et charges	(1 562,50)	(1 562,50)	(1 562,50)	(1 562,50)
Titres financiers contrôlés	51 487 443,36	50 958 598,57	30 137 257,00	28 966 730,88
Immobilisations financières contrôlées	51 487 443,36	50 958 598,57	30 137 257,00	28 966 730,88
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	183 891 053,82	205 284 459,70	156 430 797,76	176 106 685,38
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation	28 671,95	28 671,95	24 844,23	24 844,23
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	28 671,95	28 671,95	24 844,23	24 844,23
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	3 736 383,32	3 736 383,32	1 692 544,31	1 692 544,31
Locataires et comptes rattachés	776 749,55	776 749,55	708 211,21	708 211,21
Provisions pour dépréciation des créances	(251 511,38)	(251 511,38)	(238 622,39)	(238 622,39)
Autres créances	3 211 145,15	3 211 145,15	1 222 955,49	1 222 955,49
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	249 308,69	249 308,69	380 370,63	380 370,63
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	249 308,69	249 308,69	380 370,63	380 370,63
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	4 014 363,96	4 014 363,96	2 097 759,17	2 097 759,17
Dettes financières	(7 578 388,46)	(7 578 388,46)	(3 741 938,81)	(3 741 938,81)
Dettes d'exploitation	(1 523 507,55)	(1 523 507,55)	(1 744 060,23)	(1 744 060,23)
Dettes diverses	(6 740 408,35)	(6 740 408,35)	(3 062 314,62)	(3 062 314,62)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(15 842 304,36)	(15 842 304,36)	(8 548 313,66)	(8 548 313,66)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	20 686,95	20 686,95	23 939,31	23 939,31
Produits constatés d'avance	(125,00)	(125,00)	(208,00)	(208,00)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	20 561,95	20 561,95	23 731,31	23 731,31
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	172 083 675,37		150 003 974,58	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		193 477 081,25		169 679 862,20

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017⁽¹⁾ (EUROS)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation au 31/12/2017
Capital	110 142 000,00		14 371 500,00	124 513 500,00
Capital souscrit	110 142 000,00		14 371 500,00	124 513 500,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	39 616 670,67		6 771 158,71	46 387 829,38
Prime d'émission	66 570 109,47		9 485 190,00	76 055 299,47
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(26 953 438,80)		(2 714 031,29)	(29 667 470,09)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	(982 773,55)		386 102,52	(596 671,03)
Réserves				
Report à nouveau	1 674 388,71	(446 311,25)	229 481,21	1 457 558,67
Résultat de l'exercice	(446 311,25)	446 311,25	321 458,35	321 458,35
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	7 436 452,93	(7 436 452,93)	8 860 327,57	8 860 327,57
Acomptes sur distribution	(7 875 552,02)	7 875 552,02	(8 537 400,55)	(8 537 400,55)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(7 212,16)	7 212,16	(1 468,67)	(1 468,67)
TOTAL GÉNÉRAL	150 003 974,58		22 079 700,79	172 083 675,37

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	8 782 717,14	8 343 122,52
Charges facturées	2 350 083,36	2 332 877,12
Produits des participations contrôlées	1 930 949,60	1 024 429,99
Produits annexes	287,07	17 376,52
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	13 064 037,17	11 717 806,15
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 350 083,36	2 332 877,12
Travaux de gros entretiens	22 784,72	402 529,12
Charges d'entretien du patrimoine locatif	94 686,13	43 829,57
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	6 000,00	299 622,84
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 071 017,68	576 314,16
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	3 544 571,89	3 655 172,81
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	9 519 465,28	8 062 633,34
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	215 225,09	298 612,00
Reprises de provisions d'exploitation	22 784,72	402 529,12
Transfert de charges d'exploitation	3 327 255,22	2 097 249,88
Reprises de provisions pour créances douteuses	62 341,64	66 570,33
TOTAL I : Produits d'exploitation	3 627 606,67	2 864 961,33
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	880 828,23	842 901,71
Charges d'exploitation de la société	41 927,41	61 898,34
Diverses charges d'exploitation	2 774 250,46	2 054 226,06
Dotations aux amortissements d'exploitation	473 349,15	581 284,62
Dotations aux provisions d'exploitation		1 562,50
Dépréciations des créances douteuses	75 230,63	16 630,58
TOTAL II : Charges d'exploitation	4 245 585,88	3 558 503,81
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(617 979,21)	(693 542,48)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	23 414,02	68 518,02
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	23 414,02	68 518,02
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	24 580,12	5 743,90
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	2 348,78	
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	26 928,90	5 743,90
Résultat financier C = (I - II)	(3 514,88)	62 774,12
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	4 782,38	5 501,38
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	4 782,38	5 501,38
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	42 426,00	913,43
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	42 426,00	913,43
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(37 643,62)	4 587,95
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	8 860 327,57	7 436 452,93

ANNEXE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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



CHANGEMENT DE RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les principales nouvelles dispositions sont les suivantes :

- la disparition de la provision pour grosses réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretien (PGE), sur des bases différentes de celles relatives à la PGR ;
- la précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement ;
- la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable qui confirme que le résultat des SCPI est décomposé en résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation hors activité immobilière, résultat financier et résultat exceptionnel.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CBRE Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2014, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2017 la valeur d'expertise des immeubles locatif a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

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

Valeur vénale au 31 décembre 2017 des immeubles locatifs : 226 422 773,63 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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



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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2017, pour un montant total de 14 288,00 sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 8 612,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 5 676,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCl définis au 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L214-115 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 OPCl sous-jacents représentent plus de 10% de leur actif.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Le principe de la provision pour grosses réparations (PGR) est supprimé et remplacé par une nouvelle provision pour gros entretien (PGE). La Provision pour Grosses Réparations (PGR), était déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant provisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

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

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

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

L'impact du changement déterminé à l'ouverture, a été imputé en « report à nouveau » dès l'ouverture de l'exercice.

Au 31 décembre 2017, la provision pour gros entretiens s'élève à 47 798,38 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	96 672 336,71	109 358 633,53	95 956 621,58	106 877 509,22
Commerces	27 745 616,40	37 081 486,40	27 788 127,48	37 644 007,78
TOTAL	124 417 953,11	146 440 119,93	123 744 749,06	144 521 517,00
Immobilisations en cours				
Bureaux	8 035 018,23	7 887 303,70	2 684 320,00	2 620 000,00
Commerces				
TOTAL	8 035 018,23	7 887 303,70	2 684 320,00	2 620 000,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	51 487 443,36	50 958 598,57	30 137 257,00	28 966 730,88
TOTAL GÉNÉRAL	183 940 414,70	205 286 022,20	156 566 326,06	176 108 247,88

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2016	126 429 069,06
DROITS RÉELS	
Solde Droits réels au 31/12/2016	0,00
Acquisitions emphytéose	135 000,03
LEVALLOIS-PERRET - 70 rue de Villiers	135 000,03
Cessions emphytéose	
Solde Droits réels au 31/12/2017	135 000,03
Solde des amortissements Droits réels au 31/12/2016	0,00
Dotations de l'exercice	(272,26)
Reprises de l'exercice	
Solde des amortissements Droits réels au 31/12/2017	(272,26)
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016	123 744 749,06
Acquisitions	7 163 140,00
TOULOUSE - Elispys - 8/10 rue des trente-six ponts	2 684 320,00
LEVALLOIS-PERRET - 4 Place du 8 Mai 1945	4 478 820,00
Cessions	(6 691 842,76)
MONTRouGE - 16/18/20 rue Barbès	(4 750 000,00)
MEYLAN - 17 Chemin de la Dhuy	(1 089 374,00)
DIJON - 7/9 Boulevard Rembrandt	(751 268,76)
CHATILLON-SUR-CHALARONNE - 311 avenue du Général Foch	(101 200,00)
Travaux de restructuration	42 586,60
MONTPELLIER - 1025 rue Henri Becquerel	42 097,92
PUTEAUX - 49/51 Quai de Dion Bouton	488,68
Acquisitions de climatizations	122 076,90
Renouvellements de climatizations existantes	154 857,29
Sorties d'immobilisations (renouvellements)	(154 857,29)
Autres variations	(2 047,33)
Agencements, Aménagements, Installations 2017	297 142,44
Nouveaux agencements	283 173,91
Agencements, Aménagements et Installations en cours	13 968,53
Cessions d'agencements de l'exercice	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2017	(257 851,80)
Dotations de l'exercice	(257 851,80)
Reprises de l'exercice	
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2017	124 417 953,11



IMMOBILISATIONS EN COURS

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016		2 684 320,00
Acquisitions de VEFA		7 900 290,46
LEVALLOIS-PERRET - 70 rue de Villiers	7 900 290,46	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(2 684 320,00)
TOULOUSE - Elispys - 8/10 rue des trente-six ponts	(2 684 320,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2017		7 900 290,46

IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2017

132 452 971,34

TITRES FINANCIERS CONTRÔLES AU 31/12/2016

30 137 257,00

Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2016

30 137 257,00

Acquisitions

21 350 186,36

SCI LF Jazz	55 295,46
SCI LF Offenbach	10 176 517,06
SCI LF Multi BBQ	1 810 273,84
SCI LF Cityscope	9 307 500,00
SCI LF Germany office 2	600,00

Cessions

0,00

Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2017

51 487 443,36

TITRES FINANCIERS CONTROLES AU 31/12/2017

51 487 443,36

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2016

24 844,23

Solde des dépôts versés au 31/12/2016

24 844,23

Fonds de roulement versés aux syndicats	5 681,53
Fonds de roulements restitués par les syndicats	(1 853,81)

Solde des dépôts versés au 31/12/2017

28 671,95

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2017

28 671,95

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombre de Titres	Valeur comptable (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Capitaux propres (euros)	Quote-part détenue
LF JAZZ	152 863	32 596 696,44	44 207 504,34	7 643 150,00	332 364,26	32 262 860,77	6,51 %
LF MULTI BBQ	186 414	39 024 670,08	39 764 006,14	9 320 700,00	613 909,18	38 667 975,80	6,51 %
LF PRISME	145 456	32 881 957,71	47 012 290,18	7 272 800,00	1 971 603,37	32 102 866,88	6,51 %
LF PANSIDE	174 705	38 376 937,82	53 709 572,94	8 735 250,00	1 211 713,44	37 727 726,90	6,51 %
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	99 727 263,79	97 123 095,61	21 255 600,00	1 847 123,75	99 181 140,80	5,00 %
LF CITYSCOPE	1 861 500	184 127 581,89	172 697 302,74	37 230 000,00	(272 608,11)	184 400 190,00	5,00 %
LF PARIS NANTERRE	45 790	45 056 915,31	42 682 438,26	9 158 000,00	986 492,51	44 580 065,50	20,00 %
LF OFFENBACH	229 614	223 213 812,87	235 017 548,99	45 922 800,00	2 507 507,95	221 807 271,42	7,19 %
LF GERMANY OFFICE 2	48 706	48 567 425,65	47 213 308,49	9 741 200,00	34 084,85	48 533 340,80	0,01 %

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2016 (euros)	Compte à compte 2017*	Dotation 2017 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2017 (euros)
Droits réels				272,26	272,26
Agencements, aménagements installations	5 ans	639 533,52		257 851,80	897 385,32
total		639 533,52		258 124,06	897 657,58

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2016 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2017 (euros)	Compte à compte 2017 (euros)	Dotation 2017 (euros)	Montant des charges à étaler au 31/12/2017 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		215 225,09		(215 225,09)	
TOTAL		215 225,09		(215 225,09)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2016	Changement référentiel	Dotation 2017	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2017
Pour gros entretiens		64 583,10	6 000,00	22 784,72	47 798,38
Pour grosses réparations	133 965,80	(133 965,80)			
Pour risques et charges	1 562,50				1 562,50
Pour créances douteuses	238 622,39		75 230,63	62 341,64	251 511,38
TOTAL	374 150,69	(69 382,70)	81 230,63	85 126,36	300 872,26

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2016	7 436 452,93
Report à nouveau 2016	1 674 388,71
TOTAL DISTRIBUABLE	9 110 841,64
Distribution 2016	7 882 764,18
Reconstitution du report à nouveau* + impact du changement du référentiel comptable (Travaux)	229 481,21
Report à nouveau après affectation du résultat	1 457 558,67

* 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		Produits à recevoir	
Fournisseurs factures non parvenues	165 610,06	Locataires factures à établir	2 889,88
Locataires et comptes rattachés	136,22	Autres créances d'exploitation	212 887,50
Autres dettes d'exploitation	465 369,81	Intérêts courus à recevoir	15 384,77
Intérêts courus à payer	17 215,00	TOTAL	231 162,15
TOTAL	648 331,09		

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	387 687,64
Locataires : factures à établir	2 889,88
Locataires : créances douteuses	386 172,03
TOTAL	776 749,55

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Reversement, franchises acquéreur cession Montrouge	41 260,05
Créance irrécouvrable	733,82
Article 700	425,00
Rompus	7,13
TOTAL	42 426,00

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dégrèvement de Taxe foncière	2 366,32
Frais de procédures refacturés	2 415,24
Rompus	0,82
TOTAL	4 782,38

ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	689 289,74
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	4 592,37
Nantissements de parts sociales	16 878 640,10

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX							
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	20,00%	2 115,40	7 848 017,40	5 288,04	7 853 305,44	7 855 090,91
Europarc Sainte Victoire - Bât. 5 Route de Valbrillant 13590 MEYREUIL	05/06/1992	100,00%	809,00	981 619,22		981 619,22	981 619,22
Apogée C 7/9 boulevard Rembrandt 21000 DIJON	23/02/1995	100,00%					751 268,76
Elipsys 31400 TOULOUSE	28/07/2015	20,00%	842,53	2 684 320,00		2 684 320,00	
181/183 cours du Médoc 33000 BORDEAUX	19/03/1998	60,00%	643,20	781 928,27	34 325,42	816 253,69	843 789,48
Axis Park - Bât. B2 18 avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	01/07/2005	100,00%	1 457,00	1 861 352,00		1 861 352,00	1 867 484,02
Axis Park - Bât. C3 Avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	20/06/2005	100,00%	1 453,63	1 818 975,00	69 600,00	1 888 575,00	1 911 775,00
Parc Millénaire - Bât. 11 à 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/2013	100,00%	4 605,00	4 957 644,00	1 428 956,04	6 386 600,04	6 141 646,92
Bât Massangis 17 Chemin de la Dhuy 38240 MEYLAN	14/03/2005	100,00%					1 091 421,33
Europarc Chantrerie - Bât. 4 2 rue Jacques Daguerre 44300 NANTES	13/06/2005	100,00%	1 198,00	1 547 857,85	15 671,49	1 563 529,34	1 567 215,84
Parc de la Haute Borne - Bât. 7 10 rue Hubble 59262 SAINGHIN-EN-MELANTOIS	24/10/2012	100,00%	636,00	1 241 062,00		1 241 062,00	1 241 062,00
Parc de la Haute Borne - Bât. 5 150 avenue Harrison 59262 SAINGHIN-EN-MELANTOIS	10/07/2012	100,00%	603,00	1 250 000,00		1 250 000,00	1 250 000,00
Paris Danton 91 boulevard Saint Michel 75005 PARIS	08/12/2016	5,00%	363,79	3 050 000,00		3 050 000,00	3 050 000,00
57 rue d'Amsterdam 75008 PARIS	23/03/2004	100,00%	601,79	1 516 499,28	326 151,12	1 842 650,40	1 882 518,89
Héron Building - 11 ^e 66 avenue du Maine 75014 PARIS	22/06/2011	100,00%	587,40	2 849 340,57	6 665,73	2 856 006,30	2 858 432,01
Héron Building - 12 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	15/12/1993	25,00%	335,00	1 372 041,16	54 912,49	1 426 953,65	1 444 024,41
Maillot 2000 - 4 ^e /5 ^e /7 ^e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/2008	15,00%	442,65	3 070 050,00	79 776,37	3 149 826,37	3 171 747,37
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	16/01/1991	5,00%	966,56	1 811 701,09	975 581,14	2 787 282,23	2 798 712,09
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin (V1 - V2) 92000 NANTERRE	27/02/2006	5,00%	1 340,95	4 288 150,00		4 288 150,00	4 288 150,00
Edouard Vaillant 102/104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	14/12/2011	35,00%	961,22	4 375 000,00	60 476,25	4 435 476,25	4 456 591,47
Akoya 1 48/50 Route de la Reine - Bât. 1 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	10,00%	454,37	5 202 038,00		5 202 038,00	5 202 038,00
Le Métropole 84 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	14/05/1991	15,00%	222,49	1 330 806,94	32 225,96	1 363 032,90	1 373 774,90
164 bis rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/05/2005	100,00%	573,76	1 864 407,00	6 720,00	1 871 127,00	1 871 127,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
16/18/20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	18/10/2011	5,00%					4 750 000,00
2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	22/12/2011	18,00%	810,97	4 710 600,00		4 710 600,00	4 710 600,00
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	3,00%	441,73	4 478 820,03		4 478 820,03	
Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/2015	2,50%	586,85	2 681 500,00	23 480,44	2 704 980,44	2 681 500,00
Bâtiment A 250 avenue des Grésillons 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	23/02/1995	50,00%	1 851,78	1 847 453,42	163 019,56	2 010 472,98	1 953 142,74
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/2014	8,00%	868,08	7 075 603,33	6 414,24	7 082 017,57	7 075 603,33
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/2013	10,00%	1 592,80	8 766 807,50		8 766 807,50	8 766 807,50
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/2013	10,00%	1 456,28	6 591 554,14		6 591 554,14	6 591 554,14
Péripole 2 - 4 ^e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	28/11/1990	100,00%	922,36	1 136 835,19	391 089,06	1 527 924,25	1 527 924,25
TOTAL BUREAUX			29 743,58	92 991 983,39	3 680 353,35	96 672 336,74	95 956 621,58
COMMERCES							
311 avenue du Général Foch 01400 CHATILLON-SUR-CHALARONNE	27/12/2011	100,00%	2 885,00	1 922 057,15	2 805,00	1 924 862,15	2 023 257,15
9 avenue Emile Guillaumin 03160 BOURBON-L'ARCHAMBAULT	27/12/2011	100,00%	4 292,00	3 881 187,88		3 881 187,88	3 881 187,88
Galerie du Gray d'Albion 17 boulevard de la Croisette 06400 CANNES	24/06/1994	100,00%	299,00	1 128 438,30	51,10	1 128 489,40	1 128 489,40
Rue Joseph André 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES	28/06/2013	100,00%	6 174,00	7 507 646,00		7 507 646,00	7 507 646,00
Rue Louis Desprez 10200 BAR-SUR-AUBE	27/12/2011	100,00%	5 157,00	4 042 316,22		4 042 316,22	4 042 316,22
Marques Avenue Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	12/09/1995	55,00%	1 377,20	1 008 226,45	497 703,64	1 505 930,09	1 450 046,17
Rue Buffon Chevigny 21800 CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	27/12/2011	100,00%	3 928,00	3 602 381,14		3 602 381,14	3 602 381,14
Route de Verneuil 27240 DAMVILLE	27/12/2011	100,00%	2 393,00	2 813 998,08		2 813 998,08	2 813 998,08
104 avenue Kléber 75016 PARIS	30/09/1996	100,00%	204,34	761 635,29		761 635,29	761 635,29
8 rue Poussin 75016 PARIS	09/08/1994	100,00%	88,44	338 831,36		338 831,36	338 831,36
12/14 rue Gustave Courbet 75116 PARIS	09/08/1994	100,00%	51,20	238 338,79		238 338,79	238 338,79
TOTAL COMMERCES			26 849,18	27 245 056,66	500 559,74	27 745 616,40	27 788 127,48
IMMOBILISATIONS EN COURS BUREAUX							
70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	30/11/2017	25,00%	943,88	8 035 018,20		8 035 018,20	
Elipsys 31400 TOULOUSE	28/07/2015	20,00%					2 684 320,00
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			943,88	8 035 018,20		8 035 018,20	2 684 320,00
TOTAL GÉNÉRAL			57 536,64	128 272 058,25	4 180 913,09	132 452 971,34	126 429 069,06

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.

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX							
D - 20457 HAMBURG Hamburg Victoria Office Heidenkampsweg 73-79	01/12/2017	100,00%	19 972,21	61 701 459,66		61 701 459,66	
TOTAL LF GERMANY OFFICE 2			19 972,21	61 701 459,66		61 701 459,66	
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	184 240 223,22		184 240 223,22	189 812 715,15
TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL			20 590,40	184 240 223,22		184 240 223,22	189 812 715,15
Le Cityscope 3 Rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00%	38 623,70	174 834 279,15		174 834 279,15	
TOTAL SCI LF CITYSCOPE			38 623,70	174 834 279,15		174 834 279,15	
LE JAZZ Lot A - Ilot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00%	7 529,00	66 303 226,26	618 846,57	66 922 072,83	70 875 004,96
TOTAL SCI LF JAZZ			7 529,00	66 303 226,26	618 846,57	66 922 072,83	70 875 004,96
Campus 53 Francfort Ferdinand Happ Stasse 53 D - P60313 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00%	6 730,00	33 029 131,38		33 029 131,38	
Offenbach Hafensinsel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00%	6 000,55	19 570 594,84		19 570 594,84	21 041 364,98
2 Towers D - 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00%	20 404,22	72 017 445,67	193 442,35	72 210 888,02	74 867 225,36
Hamburg Santorkai 68 AM Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00%	3 727,50	21 702 990,02		21 702 990,02	22 637 065,78
Dusseldorf E 65 Elisabeth Strasse 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00%	8 695,41	35 255 594,71	238 435,14	35 494 029,85	36 774 156,46
Frankfurt 72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00%	2 842,27	17 489 941,55	4 694,52	17 494 636,07	18 033 053,09
Porsche Mittler Pfad 13-15 D - 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00%	30 270,00	70 054 369,89		70 054 369,89	
Porticon D - 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00%	11 130,00	26 539 152,77		26 539 152,77	27 338 964,26
Laimer Atrium D - 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00%	13 918,12	42 191 754,34		42 191 754,34	43 603 248,18
TOTAL SCI LF OFFENBACH			103 718,07	337 850 975,17	436 572,01	338 287 547,18	244 295 078,11
92130 ISSY LES MOULINEAUX PANORAMA SEINE et DOCKSIDE 247 quai Bataille de Stalingrad (Pano.)	30/12/2014	100,00%	10 021,00	81 445 369,25		81 445 369,25	86 451 629,08
TOTAL SCI LF PANSIDE			10 021,00	81 445 369,25		81 445 369,25	86 451 629,08
Le Prisme 146 bis/148/150/152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00%	10 359,00	67 473 641,51		67 473 641,51	71 417 191,16
TOTAL SCI LF PRISME			10 359,00	67 473 641,51		67 473 641,51	71 417 191,16

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
COMMERCES							
Buffalo - Lyon-Beynost Centre Commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00%	515,70	2 814 910,45		2 814 910,45	3 120 097,60
Buffalo - Marseille-Cabries Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES MIRABEAU	30/05/2017	100,00%	554,70	3 454 581,72		3 454 581,72	
Buffalo - Arles Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00%	630,00	1 774 210,02		1 774 210,02	1 981 914,67
Buffalo - Saint-Brieuc - Tregueux 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00%	511,90	2 667 984,29		2 667 984,29	
Buffalo - Brest 43 rue de Keranfurust 29000 BREST	30/05/2017	100,00%	523,60	2 728 120,33		2 728 120,33	
Buffalo - Morlaix - Saint-Martin Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 935 513,67		1 935 513,67	2 162 101,94
Buffalo - Concarneau Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00%	509,90	1 264 186,03		1 264 186,03	
Buffalo - Roques-sur-Garonne 40 avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00%	515,70	3 315 264,49		3 315 264,49	
Buffalo - Villenave d'Ornon Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE D'ORNON	30/05/2017	100,00%	621,00	2 371 537,93		2 371 537,93	
Buffalo - Lormont Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00%	483,30	2 086 991,49		2 086 991,49	2 313 259,05
Buffalo - Nantes-Orvault 180 Route de la vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 867 407,73		1 867 407,73	2 086 022,91
Buffalo - Cherbourg-La Glacerie Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00%	705,00	1 869 199,96		1 869 199,96	2 088 024,97
Buffalo - Reims-Neuville Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00%	542,70	1 692 662,18		1 692 662,18	1 890 820,12
Buffalo - Metz-Borny 16 rur Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00%	470,70	1 824 393,32		1 824 393,32	2 037 972,94
Buffalo - Saint-Amand-Les-Eaux Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00%	360,40	1 680 859,07		1 680 859,07	
Buffalo - Lille-Lezennes Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00%	634,50	2 443 725,95		2 443 725,95	2 708 670,00
Buffalo - Beauvais-Gay Lussac 22 à 26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00%	629,30	3 355 525,19		3 355 525,19	
Buffalo - Perpignan Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00%	494,10	2 263 100,90		2 263 100,90	2 508 461,93
Buffalo Vesoul-Pusey Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00%	562,20	1 708 804,56		1 708 804,56	
Buffalo - Harfleur-Montvilliers Centre commercial La Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00%	542,20	2 854 943,13		2 854 943,13	
Buffalo - Mantes-La-Ville Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00%	622,50	3 411 296,25		3 411 296,25	
Buffalo - Le Pontet-Avignon 195 Chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00%	538,50	2 260 357,00		2 260 357,00	

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
Buffalo - Brétigny-sur-Orge ZAC Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00%	634,50	2 428 385,88		2 428 385,88	2 712 674,16
Buffalo - Saint-Germain-Les-Corbeil 19/21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00%	606,20	2 004 070,51		2 004 070,51	
Buffalo - Villemomble 2 Allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00%	533,90	2 558 324,63		2 558 324,63	
Buffalo - La Queue-en-Brie 2 rue andré Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00%	514,90	2 039 992,41		2 039 992,41	
Buffalo - Cormeilles-en-Parisis Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 895 187,03		1 895 187,03	2 117 055,12
Buffalo - L'Isle-Adam 4 boulevard de Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00%	643,50	1 978 527,96		1 978 527,96	2 210 151,89
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			15 532,60	64 550 064,08		64 550 064,08	29 937 227,30
Casino - La Bourdonnais 107 avenue de la Bourdonnais 75007 PARIS	20/12/2016	100,00%	766,90	4 387 831,89		4 387 831,89	4 434 590,00
Casino - Chemin Vert 20 rue du Chemin Vert 75011 PARIS	20/12/2016	100,00%	1 489,90	11 600 575,48		11 600 575,48	11 760 000,00
Casino - La Tour 116 rue de la Tour 75016 PARIS	20/12/2016	100,00%	1 226,40	10 475 814,35		10 475 814,35	10 603 590,00
Casino - Nanterre Boulevard des Provinces Françaises 92000 NANTERRE	20/12/2016	100,00%	4 309,20	18 600 255,33		18 600 255,33	18 967 590,00
TOTAL SCI LF PARIS NANTERRE			7 792,40	45 064 477,05		45 064 477,05	45 765 770,00
TOTAL SCI			234 138,38	1 083 463 715,35	1 055 418,58	1 084 519 133,93	738 554 615,76

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2017.

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Pierre Privilège relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « Changement de référentiel comptable » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients n'est pas mentionnée dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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



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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018.

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

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 2017.

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

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 :

Conformément 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 suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2017 :



Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes.	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	7 136,90
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et la négociation des avenants d'extension et de relocations.	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> • 7,5% HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociation avec les locataires ayant délivré leur congés ; • 7,5% HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10% à 15% du montant de la relocation. 	31 651,28

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 2017 s'élève à 880 828,23 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.

Elle s'élève à 2 518 137,00 euros HT au titre de l'exercice 2017.

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

Elle correspond à un montant de :

- 1,25% HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;

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

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2017 s'élève à 92 774,58 euros HT pour la commission de cession et à 159 000,00 euros HT pour la commission d'acquisition.

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2017.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018.

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



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

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

serviceclient@la-francaise.com

Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com