RAPPORT ANNUEL 2016

LA FRANÇAISE PIERRE



LA FRANÇAISE

La Française Pierre

SCPI d'entreprise à capital variable

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 21 juin 2017

1 Conjoncture 2

2 Organes de direction et de contrôle 5

3 Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2016 6

4 Gouvernance et contrôle interne 16

5 Tableaux complétant le rapport de la société de gestion 18

6 Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire 21

7 Rapport du conseil de surveillance 23

8 Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire 24

9 Comptes au 31 décembre 2016 28

10 Annexe 31

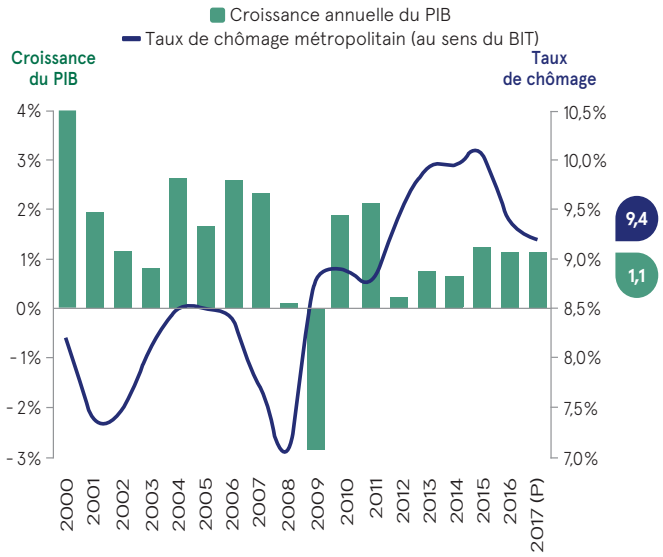
11 Composition du patrimoine 36

12 Rapports du commissaire aux comptes 40

L'environnement macro-économique en 2016

La croissance de l'économie française a augmenté de 0,4 % au 4e trimestre 2016 et atteint 1,1 % sur l'année, en recul de -0,1 point par rapport à 2015. Outre la sortie de l'Union européenne du Royaume-Uni et la série d'attentats qui a fortement impacté le tourisme, la consommation des ménages a stagné au 2e et au 3e trimestre et remis en cause les perspectives de croissance annoncées en début d'année. Ainsi, l'estimation de progression annuelle du PIB par Rexecode s'est dégradée au cours de l'année, passant de 1,6 % en janvier à 1,1 % en décembre. L'activité s'est néanmoins avérée plus robuste au 4e trimestre, portée par le redémarrage de la production industrielle (+2,2 % en novembre) et de la consommation. La baisse du chômage, amorcée depuis l'été, devrait se poursuivre en 2017. Rexecode annonce une croissance stable à 1,1 % cette année, et un taux de chômage en amélioration sensible, à 9,4 %, sur fond d'incertitude liée aux effets du Brexit et aux élections présidentielles françaises. En outre, l'Insee prévoit une reprise de l'inflation à 0,8 % sur l'année 2017, un rythme modéré mais qui devrait rogner le pouvoir d'achat des Français et pourrait ralentir la consommation.

Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, janvier 2017.

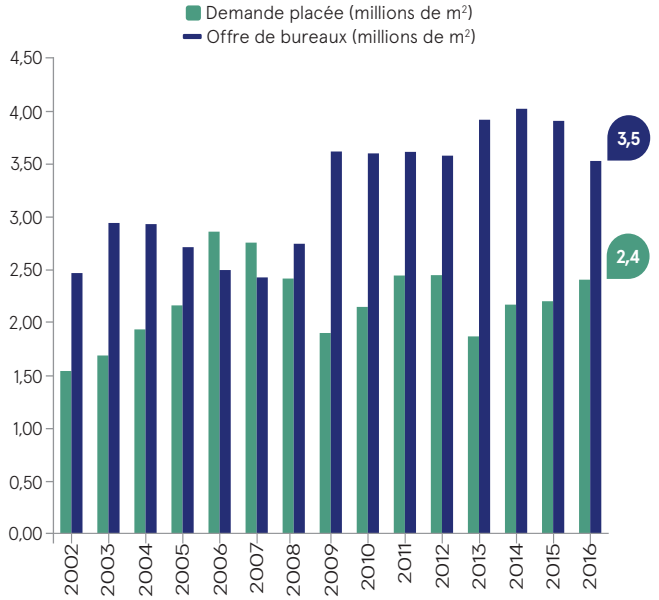
L'immobilier d'entreprise en 2016

Le marché locatif des bureaux

Progression de la demande placée pour la quatrième année consécutive

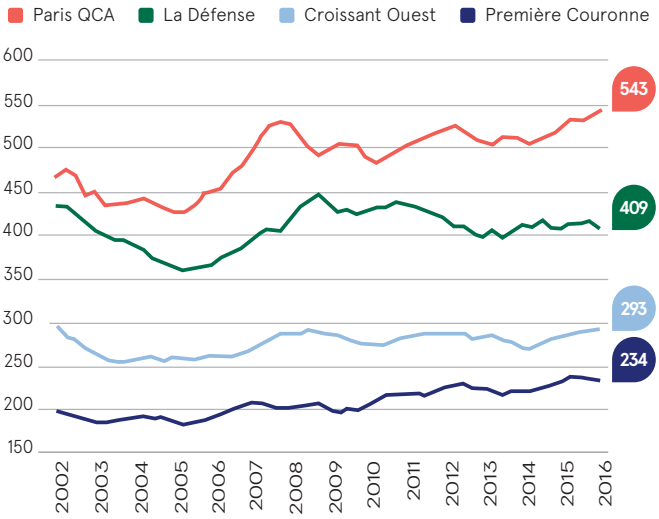
Le marché locatif français a consolidé son embellie cette année, avec un volume annuel de commercialisations de 2,4 millions m², en hausse de 7 % par rapport à 2015. Les prises à bail se sont principalement portées sur les petites et moyennes surfaces et sur les très grandes. Près de la moitié de la demande s'est placée dans Paris, stimulée par le dynamisme des entreprises des nouvelles technologies. L'offre s'est à nouveau repliée ce trimestre et atteint désormais 3,4 millions m², pour un taux de vacance de 6,2 %. Elle a diminué de 10 % sur les douze derniers mois, mais de manière géographiquement hétérogène. Elle reste ainsi supérieure à sa moyenne de long terme sur l'ensemble des zones, à l'exception de Paris intra-muros, où le taux de vacance atteint 3,5 %. De même, l'offre neuve a encore reculé, puisqu'elle représente désormais 15 % de l'ensemble des surfaces disponibles. L'évolution des loyers reflète bien cette situation. Si les loyers « prime* » se stabilisent dans la capitale au 4e trimestre, après avoir progressé régulièrement depuis le début de l'année, ils affichent des tendances contrastées selon les communes, ceux de la 2e couronne étant toujours orientés à la baisse. Les biens de 2nde main se replient de manière plus significative. En outre, les mesures d'accompagnement sont restées élevées et devraient lentement fléchir courant 2017. Les revenus locatifs pourraient ainsi progressivement se stabiliser sur le patrimoine des SCPI.

Demande placée et offre de bureaux en Île-de-France



Source : Immostat - Pôle Études LF GREIM, janvier 2017.

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



Source : C&W, Pôle Études LF GREIM, janvier 2017.

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

Le marché locatif des commerces

Après avoir augmenté en début d'année, de + 8 % sur les Champs-Elysées, les loyers des commerces « prime » de pieds d'immeuble sont restés globalement stables au 2e semestre 2016. Quelques rues très fréquentées proposent toujours de fortes perspectives de progression, mais elles sont peu nombreuses et très centralisées. Les zones plus secondaires enregistrent toujours des renégociations de la part des enseignes et des baisses de revenus locatifs. Le constat est similaire sur les centres commerciaux, qui subissent, pour les moins dominants d'entre eux, un recul de leur fréquentation et de leurs loyers. Les retail parks attirent en effet des enseignes, traditionnellement représentées dans les centres commerciaux, pour des niveaux de loyers moindres. Ces tendances devraient perdurer dans les prochains mois.

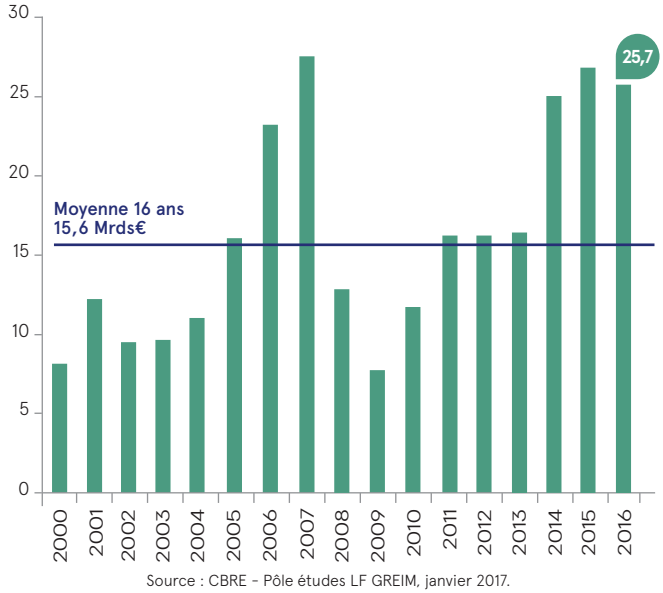
Le marché de l'investissement

Des taux de rendement toujours sous pression

En France, les investissements ont légèrement dépassé les 25 Mrds€ en 2016, un niveau toujours très élevé et stable par rapport à celui enregistré en 2015. Le 2e semestre a été marqué par une forte activité des investisseurs étrangers, dont les capitaux se sont reportés du Royaume-Uni vers la France, et plus spécifiquement sur la région parisienne, face aux incertitudes issues du Brexit. L'Île-de-France concentre, comme à l'accoutumée, plus des deux tiers des engagements et recense quatre transactions d'un montant supérieur à 500 millions €, contre deux en 2015. Le Quartier Central des Affaires parisien voit même son volume atteindre un record, avec plus de 5 Mrds€ échangés. Le taux de rendement « prime » pour les bureaux s'est à nouveau contracté au 4e trimestre. Cette baisse, combinée à la remontée des taux longs intervenue début novembre, a réduit la prime de risque. Celle-ci atteignait 231 points de base en fin d'année, un niveau toujours confortable par rapport à sa moyenne de 141 points de base observée au cours des vingt dernières années.

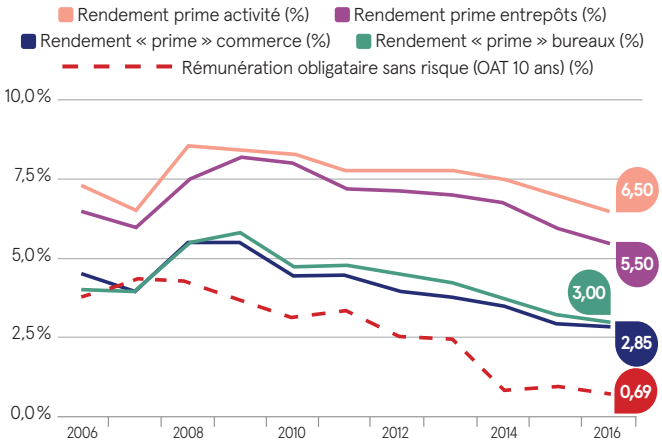
Le volume d'investissement devrait fléchir en 2017, car les actifs mis en vente et répondant aux critères toujours exigeants des investisseurs devraient être moins nombreux. Pour autant, la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits restera vive et pourrait engendrer une nouvelle compression des taux de rendement en France, dont le marché profond et solide devrait attirer plus de capitaux étrangers. Pour autant, elles demeureront contenues, d'autant que la remontée des taux longs est amorcée. Plus que jamais, l'identification des territoires les plus dynamiques et la sélection des actifs adaptés aux besoins des utilisateurs présents dans cette zone permettront de capter des revenus locatifs récurrents.

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



Source : CBRE - Pôle études LF GREIM, janvier 2017.

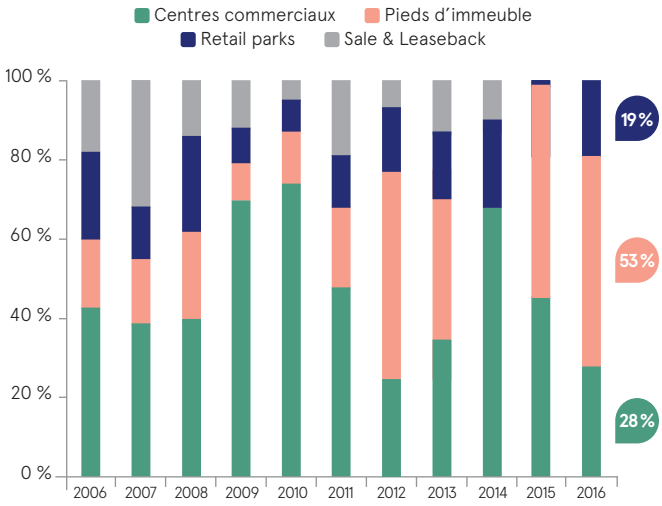
Taux de rendement « prime » et taux sans risque



Source : Agence France Trésor, CBRE, Knight Frank, Pôle Études LF GREIM, janvier 2017.

Sur le marché des commerces, les investissements ont atteint 3,7 Mrds€ sur l'ensemble de l'année, en retrait par rapport au volume de 2015. Les grandes transactions sont rares, puisque peu de centres commerciaux ont été échangés en 2016. Les commerces de pieds d'immeuble très bien localisés attisent toujours l'appétit des investisseurs mais les produits mis en vente sont rares. De même, les parcs d'activité commerciale attirent, quant à eux, 800 millions €, un niveau d'engagements très important en perspective historique, porté par une grande transaction. En effet, l'acquisition par l'OPCI BNP Paribas Diversipierre du retail park Heron Parc à Villeneuve d'Ascq a représenté à elle seule un volume de 142 millions €, reflétant un taux de rendement inférieur à 5 %. Les taux de rendement « prime » ont sensiblement baissé en 2016 sur l'ensemble des formats de commerces. Ils ont tout particulièrement reculé pour les retail parks (-45 points de base) et les commerces de pieds d'immeuble (-35 points de base), dans une moindre mesure pour les centres commerciaux (-20 points de base), où les transactions de produits dominants dans leur zone ont été peu nombreux. Ils se sont stabilisés au 2e semestre mais pourraient poursuivre leur contraction dans les prochains mois.

Commerces : volume d'investissement par produit



Source : Knight Frank, Pôle Études LF REM, février 2017.

Perspectives 2017

En France

La croissance française devrait se raffermir en 2017 pour atteindre 1,3 %. Le taux de chômage pourrait poursuivre son repli et soutenir la demande placée, en Île-de-France notamment. Dans le même temps, l'offre neuve pourrait se reconstituer légèrement, dans les zones centralisées en particulier, et engendrer une meilleure fluidité du marché des commercialisations de surfaces de très bonne qualité. Les biens de 2nde main pourraient ainsi augmenter et voir leurs loyers demeurer sous pression. Les mesures d'accompagnement resteraient ainsi à un niveau élevé.

En France, le volume d'investissement devrait fléchir en 2017, car les actifs mis en vente et répondant aux critères toujours exigeants des investisseurs devraient être moins nombreux. Pour autant, la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits restera vive et pourrait engendrer une nouvelle compression des taux de rendement en France, dont le marché profond et solide devrait attirer plus de capitaux étrangers. Elles demeureront néanmoins contenues, d'autant que la remontée des taux longs est amorcée. Plus que jamais, l'identification des territoires les plus dynamiques et la sélection des actifs adaptés aux besoins des utilisateurs présents dans cette zone permettront de capter des revenus locatifs récurrents.

Fiche d'identité
LA FRANÇAISE PIERRE



- **Type de SCPI**
  SCPI d'entreprise
  à capital variable
- **Siège social**
  128 boulevard Raspail
  75006 Paris
- **Date d'immatriculation**
  13 octobre 1999
- **N° immatriculation au RCS**
  424 708 782 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
  13 octobre 2089
- **Capital plafond statutaire**
  955 500 000 euros
- **Capital social effectif au 31/12/2016**
  637 420 000 euros
- **Visa AMF**
  SCPI n° 16-16 en date du 23 août 2016

Société de gestion de la SCPI

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

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

Conseil de surveillance
Patrick RIVIERE, Président
Xavier LEPINE
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 :
Maurice TOME, Président
Société Nouvelle
de Réalisations Techniques (S.N.R.T), Secrétaire
Assurance Crédit Mutuel Nord Vie - ACMN Vie
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe
LF Multimmo
Société d'Assurances
de Consolidation des Retraites de l'Assurance (SACRA)
Assurances du Crédit Mutuel Nord IARD
Les Ailes Brisées
SCI Antoine
SCI Pérennité Pierre
SURAVENIR
Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Experts immobiliers de la SCPI

CB Richard Ellis Valuation
145/151 rue de Courcelles
75017 Paris
Auguste Thouard Expertise
167 Quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-Les-Moulineaux
Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Commissaires aux comptes de la SCPI

Titulaire : Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine
Suppléant : B.E.A.S
195 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine
Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

3 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2016



La Française Pierre est la SCPI de La Française Real Estate Managers à destination des investisseurs institutionnels. Son patrimoine est principalement constitué de locaux à usage de bureaux à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles en Régions. La Française Pierre offre actuellement deux particularités : l'absence de période de jouissance sur les capitaux collectés et une structure de frais allégée.

En 2016, la SCPI a souffert d'une situation locative marquée par la persistance de la vacance de l'actif R.Com à Rueil-Malmaison (92), représentant 34 % de la vacance financière de la SCPI, malgré une commercialisation très active. Le résultat immobilier de la SCPI en a été directement impacté et la distribution a dû être ajustée à 4,00 % sur l'exercice 2016 vs les 4,25 % initialement prévu.

En 2016, la Française Pierre a poursuivi sa politique d'arbitrage avec la cession de 3 actifs dans la région nantaise dont celui de Saint-Herblain totalement vacant.

À l'issue de ces arbitrages et compte tenu de la livraison de l'extension du Vermont à Nanterre (92), entièrement loué à Veolia, la superficie du patrimoine de La Française Pierre s'élève à un peu plus de 213 000 m² au 31 décembre 2016 (-1,7 %).

L'activité locative 2016 est restée soutenue avec 44 dossiers locatifs signés qui ont porté sur environ 24 000 m², avec notamment :

- la poursuite du remplissage de l'Equinox à Lyon (une extension, un bail et signature d'un autre bail prenant effet au 1er janvier 2017) et du Prélude à Bordeaux (totalement loué au 1er janvier 2017) ;
- le renouvellement au 1er janvier 2016 du bail Torrespapel au Plessis-Robinson (92) (détenu à 40 % par la SCPI) ;
- le renouvellement au 1er juillet 2016 du bail avec Randstad dans l'immeuble Axialys I à Saint-Denis (93) pour une nouvelle durée ferme de 9 ans (détenu à 25 % par la SCPI).

Le solde négatif de plus de 9 000 m² s'explique essentiellement par le départ de Solocal (ex Pages Jaunes) fin mai de l'immeuble Le Crisco, à Sèvres, sur 8 644 m² (quote-part de 50 % de la SCPI).

Les taux d'occupation physique et financier sont donc impactés par cette libération et s'affichent respectivement à 81,9 % et 77,8 %.

Les surfaces vacantes de la SCPI s'élèvent désormais à 39 677 m² (31 811 m² fin 2015) ; et représentent un potentiel de loyers d'environ 9 millions d'euros.

En 2017, le portefeuille immobilier de La Française Pierre sera géré activement par les équipes commerciales.

La société de gestion reste vigilante quant à la liquidité de la SCPI dont le montant de la distribution tient compte des restructurations précédemment évoquées et affaiblit l'attractivité de la SCPI auprès des nouveaux investisseurs.

Dans ce contexte de transition, la SCPI pourra s'appuyer sur la légère augmentation de la valeur d'expertise de son patrimoine et sur la stabilité de la valeur de réalisation de sa part.

LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2016	4,00 %
Prix de souscription	78 575 €
Collecte brute 2016	8,5 M€
Investissements AEM**	-
Cessions *(3 actifs)*	4,4 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	65
Surface en exploitation	213 198 m²
Nombre baux directs	194
Taux d'occupation financier annuel	77,8 %

Caractéristiques principales au 31 décembre 2016

Capital effectif	637 420 000,00 €
Nombre de parts	9 106
Capitalisation	715 503 950,00 €
Nombre d'associés	136
Valeur de réalisation	76 768,47 €
Prix de souscription	78 575,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	77 396,37 €
Valeur ISF pour 2017*	69 000,00 €
Distribution de l'exercice 2016**	3 144,00 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF. Valeur définie dans le cadre du fonds de remboursement.
** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marché 2016 (DVM)***	4,00 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2016****	0,00 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	4,38 %
7 ans	4,65 %
10 ans	4,32 %

*** Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :
(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.
**** La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :
(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen [1] de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Tableau de chiffres significatifs (en euros)

	2016	2015
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	58 712 026,38	57 663 577,04
dont loyers	38 982 900,61	41 356 579,36
Total des charges	29 797 733,61	26 597 531,30
Résultat	28 914 292,77	31 066 045,74
Dividende	28 635 936,00	27 275 340,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	637 420 000,00	637 700 000,00
Total des capitaux propres	668 198 826,24	672 646 333,74
Immobilisations locatives	747 275 577,12	750 114 280,44

	Global 2016	Par part 2016
Autres informations		
Bénéfice	28 914 292,77	3 174,60*
Dividende	28 635 936,00	3 144,00*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	777 318 400,00	85 363,32
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	777 318 400,00	85 363,32
Valeur comptable	668 198 826,24	73 380,06
Valeur de réalisation	699 053 713,51	76 768,47
Valeur de reconstitution	767 827 130,57	84 321,01

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

Valeurs de la société au 31 décembre 2016

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	747 275 577,12
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(79 076 750,88)
Valeur comptable	**668 198 826,24**
Valeur comptable ramenée à une part	**73 380,06**

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	777 318 400,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(78 264 686,49)
Valeur de réalisation	**699 053 713,51**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**76 768,47**

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	699 053 713,51
Frais d'acquisition des immeubles	57 210 634,24
Commission de souscription	11 562 782,82
Valeur de reconstitution*	**767 827 130,57**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**84 321,01**

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

Marché des parts en 2016 et information sur les modalités de sortie de la SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	108	1,19 %
Parts annulées ou remboursées	4	0,04 %
Parts cédées de gré à gré	11	0,12 %
Parts transférées par succession et/ou donation	2	0,02 %
Parts en attente de retrait	244	2,68 %

La totalité des souscriptions de l'exercice 2016, à hauteur de 8,5 millions d'euros, ont permis d'assurer le retrait de 108 parts. Par ailleurs, il a été remboursé 4 parts portant ainsi la capitalisation à 715,5 millions d'euros.

Évolution du patrimoine

La SCPI n'a enregistré aucun investissement en 2016.

Les cessions de l'exercice 2016

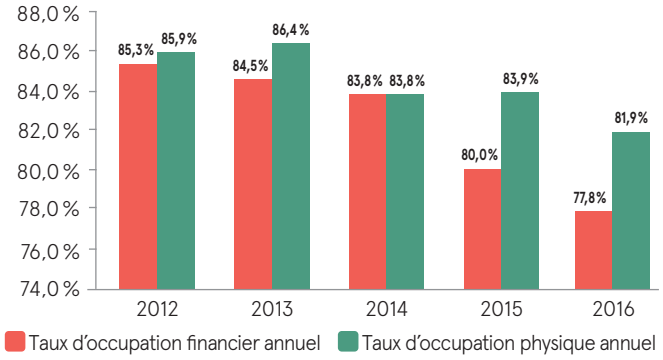
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2015 (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2015 (€)	Prix de cession brut (€)
21/07/16	Le Faraday ZAC du Moulin Neuf 3 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	100%	1 330	1 330	18/07/00	1 711 370	960 000	940 147
21/07/16	Europarc Chantrerie - Bât. 13 2/4 rue Edouard Nignon 44000 NANTES	BUR	100%	1 990	-	10/07/07	3 695 780	2 560 000	2 416 178
21/07/16	Impressionistes Renoir Bât. 8A 26 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	BUR	33%	776	-	29/02/08	1 506 798	1 102 200	1 036 230
Total				**4 096**	**1 330**		**6 913 948**	**4 622200**	**4 392 555**

* Quote-part détenue par la SCPI.

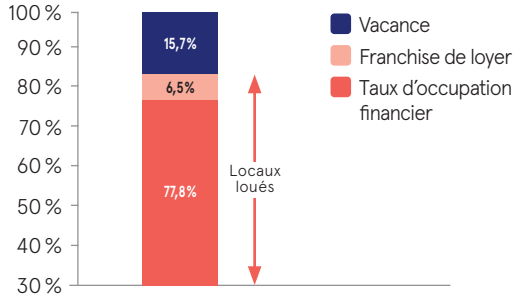
Gestion du patrimoine

Taux d'occupation

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



Taux d'occupation financier moyen 2016



Rappel :

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

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

Gestion locative

En 2016, 44 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 23 957 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2016 pour 37 d'entre eux, rétroactivement à 2016 pour 2 dossiers et au-delà de 2016 pour 5 dossiers.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2016

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) *(%)*	Date effet	Locataires
Extension	Le Prélude 140/142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX	BUR	8 485	323	323 *100 %*	02/16	EPA.
Extension	Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	BUR	19 140	3 624	362 *10 %*	04/16	VEOLIA SERVICES SUPPORT.
Extension Location	Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	3 010	752 *25 %*	- 05/16 - 07/16 - 01/17	- 125 m² BPCE. - 145,5 m² BOUYGUES TP. - 481 m² POLE EMPLOI, bail civil 6/9 ans.
Location	106/108 rue La Boétie 75008 PARIS	BUR	5 145	318	318 *100 %*	09/16	PRET.
Location	Les Miroirs 38 boulevard Paul Cézanne 78280 GUYANCOURT	BUR	5 046	780	780 *100 %*	10/16	HESNAULT.

* Quote-part détenue par la SCPI.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2016 (Suite)

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) *(%)*	Date effet	Locataires
Location	Le Campus zone nord 102 rue de Paradis 91300 MASSY	BUR	13 594	550	110 *20 %*	01/17	ALTECA.
Renégociation	Le Quintet 77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 020	978	978 *100 %*	01/16	ARMATIS.
Renégociation	Le Carillon 5/6 esplanade Ch. de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 716	3 821	955 *25 %*	06/16	CFPB.
Renégociation	Naïade - Parc Ariane 3 1 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	BUR	804	804	804 *100 %*	10/16	DIETSWELL.
Renégociation	Carré Feydeau 5/9 rue Feydeau 75002 PARIS	BUR	7 107	1 586	571 *36 %*	11/16	SYSTRAN.
Renégociation	Europarc Pichaury - Bât. A3 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	1 603	1 096	1 096 *100 %*	12/16	SOPRA STERIA avenant pour maintien en place pour 3 ans avec faculté de résilier dans 12 mois.
- Location - Renouvellement	1 bis rue Collange 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 458	1 031	1 031 *10 %*	- 02/16 - 06/16	- 755 m² BINCKBANK. - 276 m² YKK France.
Renouvellement	15 avenue Galilée 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	BUR	16 193	16 193	6 477 *40 %*	01/16	TORRESPAPEL.
Renouvellement	Axialys 276/274 av du Pdt Wilson 93200 SAINT-DENIS	BUR	24 324	10 817	2 704 *25 %*	07/16	RANDSTAD 9 ans ferme.

*Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2016

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date effet	Locataires
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 287	17 287	8 644 *50 %*	05/16	Congé PAGES JAUNES.
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 716	5 118	1 279 *25 %*	07/16	VEOLIA.
Le Gambetta 9/11 Cours Gambetta 13100 MARSEILLE	BUR	2 021	804	804 *100 %*	03/16 07/16 08/16	UNIVERSITE AIX-MARSEILLE III (3 avenants de réduction successifs).
SXB1 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	BUR	8 642	1 854	927 *50 %*	11/16	Congé SIRCA.
Le Fresnel 7 Impasse Augustin Fresnel 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	4 585	4 423	4 423 *100 %*	- 01/16 - 07/16	- 3 954 m² congé de FIDUCIAIRE. - 469 m² congé de KURT SALMON.
41/43 rue Paul Bert 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 037	503	503 *100 %*	10/16	Congé GRAND PARIS.

* Quote-part de la SCPI.

Vacants

	1T2016 (m²)	2T2016 (m²)	3T2016 (m²)	4T2016 (m²)	TOTAL 2016 (m²)
Solde de l'activité locative	(3 498)	(5 661)	(429)	392	**(9 196)**
Surface acquise vacante	0	0	0	0	**0**
Surface vendue vacante	0	0	1 330	0	**1330**
Solde vacant en fin de période	35 309	40 970	40 069	39 677	**39 677**

Au 31 décembre 2016, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 39 677 m² (31 811 m² fin 2015) et se répartissent comme suit :

Paris	14 m²	soit 0,0 %
Île-de-France	32 500 m²	soit 81,9 %
Région	7 163 m²	soit 18,1 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2016 un loyer potentiel de 9 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2016 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) *(%)*	Commentaires
R.com 7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	9 321	9 321	9 321 *100 %*	Livraison le 05/05/2015. Marché très concurrentiel sur Péri Défense.
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 287	17 287	8 644 *50 %*	Départ SOLOCAL (Pages Jaunes) au 31/05/2016. Travaux de rénovation en cours.
Le Concorde 4 rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	3 237	3 237	3 237 *100 %*	Marché très concurrentiel sur le péri Défense. A louer ou à vendre. Un bail signé sur 574 m² effet 03/2017.
Le Quintet 77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 021	2 717	2 717 *100 %*	Travaux de rénovation achevés fin 2016.
SXB1 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	BUR	8 642	3 990	1 995 *50 %*	Négociation finalisée avec REGUS pour env. 1 133 m² (QP*) au titre d'un bail 6/9 ans effet 04/2017.
Le Carillon 5/6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 716	7 022	1 755 *25 %*	Libération de VEOLIA. Travaux de rénovation des locaux en cours.
Equinox 129 Avenue Felix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	3 708	927 *25 %*	Négociation finalisée avec PÔLE EMPLOI effet 01/2017 pour 481 m² (QP*).
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 842	1 168 *20 %*	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 2 475 m², soit 1,16 % de la surface en exploitation (213 198 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date effet	Commentaires
Atrium Part Dieu 107/109 Bd Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	4 096	1 024 *25 %*	- 01/17 - 12/16 - 04/17	- 519 m² POLE EMPLOI. - 262 m² VILLE DE LYON. - 244 m² ENEDIS. Totalité relouée à CARSAT 07/2017.
106/108 rue la Boétie 75008 PARIS	BUR	5145	433	433 *100 %*	04/17	YMAGIS.
Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	1 311	262 *20 %*	04/17	CGG VERITAS SERVICES.

* Quote-part de la SCPI.

Contentieux

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 318 608,68 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 415 297,40 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 96 688,72 euros.

Au 31 décembre 2016, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 450 480,26 euros.

S'agissant du litige opposant la SCPI à ses locataires de l'immeuble 106 rue de la Boétie à Paris 8e, le protocole d'accord avec le 4e locataire a été signé, ce qui permettra de procéder à une reprise de la provision passée de 19 000,00 euros et mettra fin à ce litige.

En revanche, la SCPI a dû assigner ce locataire en paiement pour 104 000,00 euros, celui-ci n'ayant pas réglé ses loyers.

Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2016	En euros
Travaux réalisés	11 710 507,77
Provisions pour travaux au 31 décembre	812 064,39

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
77/83 rue Edouard Vaillant	BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux de remplacement du réseau de distribution et terminaux des 1er et 2ème étages	1 473 128,78
92 rue de la Part Dieu	LYON	Travaux sur chassis extérieur côté route et côté cours	510 967,43
4 rue Jacques Daguerre	RUEIL-MALMAISON	Travaux de rénovation de la propriété	462 800,29
251 boulevard Péreire	PARIS	Travaux syndic de réhabilitation de l'immeuble	248 520,17
26/28 rue René Cassin	LYON	Travaux sur les enrobés, reprise des pierres en façade et révision des ouvrants	189 662,33

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
140/142 rue des Terres de Borde	BORDEAUX	Participation travaux bailleur pour les locataires SNCF et EURATLANTIQUE	384 291,13
20 Avenue Pythagore	MERIGNAC	Participation travaux bailleur pour le locataire SOPRA	295 240,00
107/109 boulevard Vivier Merle	LYON	Remise en état du plateau du 5ème étage	174 395,96
77/83 rue Edouard Vaillant	BOULOGNE-BILLANCOURT	Participation travaux bailleur pour le locataire ARMATIS	142 500,00
100 rue Martre	CLICHY	Remise en état du plateau du 2ème étage	127 613,83

Travaux de restructurations

Dont le plus significatif est :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
7 avenue de la Cristallerie	SEVRES	Restructuration	2 704 113,11

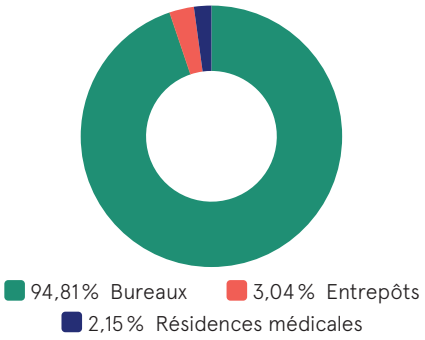
Expertises et répartition du patrimoine

Le patrimoine de la SCPI La Française Pierre présente au 31 décembre 2016 une valorisation globale de 777 318 400 euros hors droits. La valeur progresse de 1,38% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2015. À noter que trois actifs ont été vendus en 2016 et sont donc sortis du patrimoine de la SCPI.

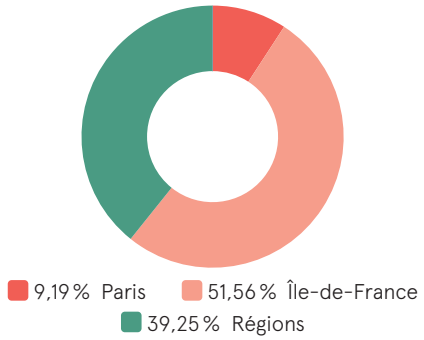
Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016

Au 31 décembre 2016, la surface du patrimoine patrimoine acquis (VEFA inclus) de La Française Pierre est de 213 198 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2016*

	Bureaux	Entrepôts	Résidences médicales	Total (euros)	Total (%)
Paris	146 356 300,00		25 380 000,00	171 736 300,00	**22,09%**
Île-de-France	418 233 900,00	7 884 000,00		426 117 900,00	**54,82%**
Régions	179 464 200,00			179 464 200,00	**23,09%**
TOTAL (euros)	**744 054 400,00**	**7 884 000,00**	**25 380 000,00**	**777 318 400,00**	
Total 2015	*739 934 998,17*	*7 286 774,69*	*25 481 534,65*	*772 703 307,51*	
TOTAL (%)	**95,72%**	**1,01%**	**3,27%**		**100,00%**

* Actifs immobiliers détenus en direct.

SITUATION D'ENDETTEMENT

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2016 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 15 % de la capitalisation de l'année précédente.

Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2016

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2016		777,32
Capitalisation au 31 décembre 2015		715,82
Autorisation Statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	107,37
Dettes et engagements 2016 sur capitalisation au 31 décembre 2015	9,30 %	66,57
- Dont emprunts hypothécaires	0,00 %	0,00
- Dont découverts bancaires	9,29 %	66,50
- Dont opérations immobilières en VEFA	0,01 %	0,07

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 109 % de la valeur des actifs.

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle

Suite à décision des associés en date du 23 juin 2016, il a été décidé de modifier la politique d'investissement de la SCPI afin de l'élargir à d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc., dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial) dans la limite de 15 %. Cette modification a fait l'objet de la délivrance du visa SCPI n° 16-16 en date du 23 août 2016 de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE

Les obligations

La Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte[(a)], dans le prolongement des lois Grenelle, a fixé des objectifs d'économie d'énergie sur le long terme: -60 % de consommation en 2050 par rapport à 2010.

Atteindre un tel objectif passe d'une part par l'optimisation de l'utilisation des actifs, et d'autre part par le déploiement d'une politique de travaux impactant l'ensemble du cycle de rénovation, de la maintenance à la restructuration.

La Française Real Estate Managers, tout au long de ce cycle, intègre naturellement la mise en application des obligations réglementaires et le recours à l'innovation technologique, ce qui lui permet, comme elle s'y est engagée en 2012 en signant la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires[(b)], de viser et d'atteindre les objectifs intermédiaires qu'elle s'est fixés.

La demande

La profonde transformation des modes de production et de consommation due en grande partie au développement du numérique, a pour conséquence l'expression de nouvelles attentes de la part des entreprises-locataires : performance des équipements en matière de consommation énergétique, accessibilité, mais aussi confort et bien-être prennent de plus en plus de place dans la décision finale de prise à bail.

Le gestionnaire doit désormais s'assurer en permanence de la capacité des actifs qu'il gère à répondre à la demande exprimée par le marché.

Le savoir-faire

La Française a ainsi développé à travers la réalisation d'audits techniques et de diagnostics environnementaux, un mode de gestion fondé sur l'évaluation et l'amélioration.

Dès la phase d'investissement, de nombreux critères retenus pour leur pertinence, sont pris en compte, observés, évalués périodiquement et comparés aux résultats issus d'études et d'enquêtes produites par des organismes reconnus tel que l'Observatoire de l'Immobilier Durable[(c)].

Ce suivi des indicateurs permet à La Française Real Estate Managers de décider avec pragmatisme des orientations à prendre en matière de conservation, de restructuration ou d'arbitrage des actifs.

La gouvernance

Fidèle à ses engagements en matière de gouvernance, le groupe La Française par sa signature dès 2011 des Principes de l'Investissement Responsable (PRI)[(d)] a intégré les problématiques Environnementales, Sociales et de bonne Gouvernance dans la gestion de ses portefeuilles.

Dans ce cadre, La Française Real Estate Managers a mis en place une équipe dédiée à la gestion responsable.

(a) La Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) publiée au Journal Officiel du 18 août 2015, ainsi que les plans d'action qui l'accompagnent visent à permettre à la France de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et à la préservation de l'environnement, ainsi que de renforcer son indépendance énergétique tout en offrant à ses entreprises et ses citoyens l'accès à l'énergie à un coût compétitif.

(b) La charte d'engagement pour la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés est ouverte à la signature de tous les acteurs publics et privés du secteur tertiaire désireux d'engager l'amélioration énergétique de leur parc, qu'ils soient un organisme propriétaire ou occupant d'un parc immobilier (groupe immobilier, entreprise utilisatrice, collectivité territoriale, etc.) ou une organisation collective rassemblant des acteurs du tertiaire public ou privé (association, fédération, etc.). La Française REM l'a signée le 31 octobre 2013.

(c) L'Observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. Elle a pour objectif de promouvoir le développement durable et l'innovation dans l'immobilier. La Française fait partie des 5 membres fondateurs et en assure la présidence depuis 2014.

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

Exemples d'évaluation de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance

Les critères ont été évalués à partir d'audits techniques et de diagnostics énergétiques réalisés sur un échantillonage d'actifs représentatifs du patrimoine de votre SCPI, classés par typologie.

ENVIRONNEMENT	SOCIAL	GOUVERNANCE
Énergie - Eau - Déchets	**Confort & Bien-Être**	**Engagement & Transparence**
367 kwhep/m²SU.an Performance Énergétique des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME. ***429 kWhep/M²SU.an*** *Évaluation de l'OID*.*	**43 %** 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.*	Le groupe La Française est signataire des PRI. *Voir page 13 (d).*
16 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*.*	**61 %** 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.*	La Française Real Estate Managers est signataire de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires. *Voir page 13 (b).*
23 % des actifs audités sont équipés pour le tri selectif 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.*	**60 %** des actifs audités sont situés dans un environnement calme. *+55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'epace de travail calme.*	La Française Real Estate Managers participe au groupe de travail chargé par l'ASPIM**** de l'élaboration d'un label Investissement Socialement Responsable (ISR).
Mobilité	**Services**	**Ressources & gestion des risques**
70 % 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.*	**60 %** 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.*	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.
35 % 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 ***.*	**60 %** 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.*	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 2016 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'Ennvironnement de Travail).

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

Notes

Procédure de contrôle interne

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

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

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

Le processus s'organise en trois niveaux :

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

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

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

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

Accès à l'information

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

Suivi et gestion des risques auxquels la SCPI est exposée

Profil de risque

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

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

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

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

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

Suivi et évaluation des risques

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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

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

Prévention des conflits d'intérêts

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

Provenance des fonds

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

Rémunération

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 150 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 629 768,67 euros pour 75 véhicules gérés.

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

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

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



Siège social La Française - 128 boulevard Raspail 75006 Paris.
Agence : FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE © - Promoteur : Alatrea Cogedim Entreprise.

5 TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Évolution du capital au cours de l'année (en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions[1]	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre [2]
2012	635 600 000,00	33 542 096,00	9 080	142	679 673,80	78 575,00
2013	635 600 000,00		9 080	142	214 509,77	78 575,00
2014	637 700 000,00	2 361 571,63	9 110	137	83 682,38	78 575,00
2015	637 700 000,00		9 110	137	56 574,00	78 575,00
2016	637 420 000,00	(314 300,00)	9 106	136	127 291,50	78 575,00

[1] Diminué des retraits.
[2] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription au 1er janvier[1] (euros)	78 575,00	78 575,00	78 575,00	78 575,00	78 575,00
Dividende versé au titre de l'année[2] (euros)	3 930,00	3 930,00	3 846,00	3 336,00	3 144,00
dont distribution de report à nouveau (en %)	*0,66 %*		*1,07 %*		
dont distribution de réserves de plus-values (en %)			*1,05 %*	*10,25 %*	
Taux de distribution sur valeur de marché[3]	5,00 %	5,00 %	4,89 %	4,25 %	4,00 %
Report à nouveau cumulé par part[4] (euros)	1,66	98,55	57,56	473,67	504,44

(1) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.
(2) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
(3) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.
(4) 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 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2011	93	1,14 %	1 mois	0	59,10
2012	92	1,06 %	+ de 3 mois	127	59,84
2013	149	1,64 %	+ de 3 mois	61	-
2014	41	0,45 %	+ de 3 mois	265	-
2015	48	0,53 %	+ 12 mois	298	-
2016	108	1,19 %	+ 22 mois*	244	

* Sur option, le remboursement des parts peut être réalisé sans délai avec le concours du fonds de remboursement.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros et en % des revenus)

	2012		2013		2014		2015		2016	
	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	4 939,19	97,10	4 903,56	95,42	4 717,33	95,09	4 539,69	97,57	4 280,07	95,07
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	63,14	1,24	140,01	2,72	141,18	2,85	72,00	1,55	3,36	0,07
Produits divers	84,52	1,66	95,45	1,86	102,59	2,07	41,26	0,89	218,56	4,85
TOTAL DES REVENUS	**5 086,85**	**100,00**	**5 139,02**	**100,00**	**4 961,11**	**100,00**	**4 652,95**	**100,00**	**4 501,99**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	343,41	6,75	346,78	6,75	321,58	6,48	308,68	6,63	320,16	7,11
Autres frais de gestion*	125,79	2,47	113,39	2,21	151,03	3,04	156,72	3,37	151,05	3,36
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	20,78	0,41	11,99	0,23	22,07	0,44	19,48	0,42	15,80	0,35
Charges immobilières non récupérées	410,27	8,07	408,59	7,95	438,14	8,83	424,85	9,13	369,10	8,20
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**900,25**	**17,70**	**880,74**	**17,14**	**932,82**	**18,80**	**909,73**	**19,55**	**856,11**	**19,02**
Amortissements nets										
- patrimoine										-
- autres (charges à étaler)	90,84	1,79	89,38	1,74	96,06	1,94	173,82	3,74	226,74	5,04
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	180,49	3,55	90,21	1,76	158,49	3,19	191,11	4,11	239,00	5,31
- dotation nette aux autres provisions**	11,25	0,22	51,75	1,01	9,49	0,19	(31,82)	(0,68)	5,54	0,12
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**282,58**	**5,56**	**231,34**	**4,50**	**264,04**	**5,32**	**333,12**	**7,16**	**471,28**	**10,47**
TOTAL DES CHARGES	**1 182,83**	**23,25**	**1 112,09**	**21,64**	**1 196,86**	**24,12**	**1 242,85**	**26,71**	**1 327,39**	**29,48**
RÉSULTAT	**3 904,02**	**76,75**	**4 026,93**	**78,36**	**3 764,24**	**75,88**	**3 410,10**	**73,29**	**3 174,60**	**70,52**
Variation du report à nouveau	(25,98)	(0,51)	96,93	1,89	(81,76)	(1,65)	74,10	1,59	30,60	0,68
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	3 930,00	77,26	3 930,00	76,47	3 846,00	77,52	3 336,00	71,70	3 144,00	69,84
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	3 925,08	77,16	3 919,98	76,28	3 835,62	77,31	3 329,04	71,55	3 144,00	69,84

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Emploi des fonds (euros)

	Total au 31/12/2015*	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	706 003 512,16	(314 300,00)	705 689 212,16
Cessions d'immeubles	71 090 266,99	6 833 791,71	77 924 058,70
Plus et moins-values sur cessions	14 847,94	(4 444 335,10)	(4 429 487,16)
Réévaluations			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(38 251 221,43)	16 471,83	(38 234 749,60)
Achats d'immeubles	(813 088 025,11)	(3 096 531,80)	(816 184 556,91)
Écart sur remboursements de part	564 095,01	16 299,00	580 394,01
SOMMES RESTANT À INVESTIR	**(73 666 524,44)**	**(988 604,36)**	**(74 655 128,80)**

* Depuis l'origine de la société.

Déclaration fiscale

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

Les revenus de la SCPI La Française Pierre sont constitués :

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2016 :

Personnes physiques

Revenu Foncier	(euros)
Revenu brut	45 574 640
Autres charges déductibles	12 831 396
Revenu net	32 743 245
Soit par part pleine jouissance	3595,00

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

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	26 216 237,24
Réintégration	1 680 836,55
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	0,00
Résultat fiscal	27 897 073,79

* Plus ou moins values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	26 216 237,24
Réintégration	1 680 836,55
Déduction	0,00
Résultat fiscal	27 897 073,79

* Plus ou moins values comptables comprises.

Informations sur les délais de paiement (en euros)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture 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 (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs	
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60			
Échéances au 31/12/2016									
Fournisseurs		343 904,86						343 904,86	*
Fournisseurs d'immobilisations							99 946,90	99 946,90	**
Total à payer		**343 904,86**					**99 946,90**	**443 851,76**	
Échéances au 31/12/2015									
Fournisseurs		454 283,77						454 283,77	*
Fournisseurs d'immobilisations							1 506 885,06	1 506 885,06	**
Total à payer		**454 283,77**					**1 506 885,06**	**1 961 168,83**	

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

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

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



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI. Certaines modifications ont trait au développement et à la stratégie de votre SCPI (modification de la limite relative à l'endettement). Quelques modifications mineures sont des clarifications et des précisions et n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI.

1. Modification de la limite dans laquelle la société de gestion peut contracter des emprunts

Il vous est proposé d'autoriser la société de gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à 20 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital ; au lieu de 15 % maximum de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède, pour financer ses investissements et d'instaurer dans les statuts cette nouvelle limite. Ces nouveaux seuil et modalités d'appréciation permettront à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité auprès des banques.

En conséquence de l'augmentation de la limite autorisée, l'hypothèse de dépassement de la limite fixée ainsi que le délai de régularisation sont supprimés.

Nouvelle rédaction du quatrième alinéa de l'article XVI des statuts et suppression du cinquième alinéa du même article :

« [...] La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant ***à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements****.*

~~***Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.***~~

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L 214-115 du Code monétaire et financier et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire. [...] ».

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

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, ***dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant****.*

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

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

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé ~~***annuellement***~~ *par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme ; »*

Il sera demandé à l'Autorité des Marchés Financiers, un nouveau visa sur la note d'information de la SCPI dans l'hypothèse où vous approuveriez la modification de la politique d'investissement.

2. Modifications statutaires motivées essentiellement par des précisions et des clarifications

Précision des modalités relatives à la répartition des résultats (article XXVII des statuts)

Il est proposé de clarifier les modalités relatives aux distributions de dividendes et de la prime d'émission de la SCPI.

S'agissant particulièrement de la prime d'émission, il est rappelé que cet article prévoit qu'un montant permettant de maintenir le report à nouveau existant pourra être prélevé, par la société de gestion, sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite. Afin de simplifier les modalités de distribution de ces sommes, il est proposé de préciser que la société de gestion est compétente pour décider la distribution des sommes prélevées sur le poste « primes d'émission ».

Nouvelle version :

Article XXVII : Répartition des résultats

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours de l'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réseve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. ***La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission****.*

~~***Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.***~~

~~***Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.***~~

~~***La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.***~~

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

Précisions relatives à la procédure de nantissement des parts sociales de la SCPI (article XIV des statuts)

Il vous est proposé d'une part de simplifier les modalités de notification d'un projet de nantissement et d'autre part, de remplacer la référence à l'article 2078 du Code civil par la référence aux articles 2347 et 2348 du même Code. Par conséquent, l'article XIV des statuts sera rédigé comme suit :

Nouvelle version :

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

3. Nantissement

« [...] La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ***ou par lettre recommandée avec accusé de réception****.*

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions ***des articles 2347 et 2348 du Code Civil****, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »*

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

La société de gestion.

7 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur et aux statuts, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 de la SCPI La Française Pierre.

Au cours de nos réunions, nous avons examiné les comptes de la Société, ainsi que la situation du marché des parts et du patrimoine, recevant sur ces points les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires pour analyser et comprendre leur évolution. Nous avons ainsi pu exercer notre mission d'assistance et de contrôle en collaboration avec la société de gestion.

Capital et marché des parts

Les capitaux collectés se sont élevés au titre de l'année à 8,5 millions d'euros, représentant les souscriptions de 108 parts assurant la contrepartie des retraits. En fin d'exercice, 244 parts demeuraient en attente de retrait.

Le capital effectif de la SCPI a légèrement diminué depuis le 31 décembre 2015 et s'établit à 637 420 000,00 euros au 31 décembre 2016.

Patrimoine

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

Notre SCPI a procédé au cours de l'exercice à trois arbitrages portant sur les actifs suivants :

- Le FARADAY – ZAC du Moulin Neuf
  3, rue Mickael Faraday à SAINT-HERBLAIN (44800) ;
- EUROPARC CHANTRERIE – Bât. 13
  2/4, rue Edouard Nignon à NANTES (44000) ;
- IMPRESSIONISTES RENOIR – Bât. 8A
  26, rue de l'Europe à LA CHAPELLE-SUR-ERDRE (44240),

Soit un montant total d'arbitrage de 4 392 555 euros hors droits au cours de l'exercice.

S'agissant de la situation locative, le marché locatif a été difficile sur l'exercice. Dans un contexte d'activité soutenue caractérisée par le nombre de renégociations de baux et de relocations de surfaces vacantes, le taux d'occupation physique et le taux d'occupation financier se sont dégradés, et s'établissent respectivement à 81,9 % et 77,8 % pour l'exercice 2016 contre 83,9 % et 80 % en 2015.

Valeur du patrimoine et valeur de la part

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine résultant des expertises, à périmètre constant, ressort à 777 318 400 euros, enregistrant, une hausse de 1,38 %.

Le prix de souscription de la part est demeuré fixé à 78 575,00 euros.

Conformément à l'orientation prise en 2010, il est procédé chaque trimestre à l'évaluation de la valeur du patrimoine et à la détermination des valeurs de la société qui en résultent.

Comptes sociaux

Les comptes de la SCPI font ressortir un bénéfice pour l'exercice d'un montant de 28 914 292,77 euros, soit un résultat par part de 3 174,60 euros contre 3 410,10 euros pour l'exercice précédent. Le dividende distribué s'est élevé à 3 144 euros, offrant une rentabilité de 4 % par rapport au prix de la part au 1er janvier, soit 78 575 euros.

Les comptes prévisionnels de l'exercice 2017, qui nous ont été présentés et commentés, permettent d'envisager un résultat par part estimé à 2 692,26 euros. Il est néanmoins prévu de fixer la distribution à 3 144 euros, pouvant inclure un prélèvement sur le compte de report à nouveau.

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

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

Assemblée générale extraordinaire

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, relatives notamment à une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI.

La société de gestion vous propose d'accepter une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI à 20 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital, ce qui permettra à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité dans sa stratégie de recours à l'endettement auprès des banques.

Projets de résolutions

Les projets de résolutions qui nous ont étés présentés lors de notre réunion du 6 mars 2017 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

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

Pour le conseil de surveillance de La Française Pierre,
Monsieur Maurice TOMÉ, Président.

8 TEXTES DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Résolutions soumises 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 2016 - 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 2016 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 637 420 000 euros et un bénéfice net de 28 914 292,77 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 28 914 292,77 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 4 315 100,06 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 33 229 392,83 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 28 635 936,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 4 593 456,83 euros.

Troisième résolution

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016.

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 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
  668 198 826,24 euros, soit 73 380,06 euros par part ;
- valeur de réalisation :
  699 053 713,51 euros, soit 76 768,47 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
  767 827 130,57 euros, soit 84 321,01 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 au dit « 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 2017.

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 :

- La 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 2017.

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 2016.

Septième résolution

Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes physiques non résidentes et 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 2017.

Huitième résolution

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 2017.

L'assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas eu de prélèvement sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

Neuvième résolution

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts et formalités.

Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

Première résolution

Précisions relatives à la procédure de nantissement des parts sociales de la SCPI – Modification corrélative de l'article XIV – « Transmission des parts –3. Nantissement ».

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de simplifier les modalités de notification d'un projet de nantissement et de procéder à la mise à jour de références du Code civil, et de modifier corrélativement l' « article XIV : Transmission des parts – Nantissement - Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique » comme suit :

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

3. Nantissement

Ancienne rédaction :

« La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

Nouvelle rédaction :

« La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ***ou par lettre recommandée avec accusé de réception****.*

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions ***des articles 2347 et 2348 du Code Civil****, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »*

Deuxième résolution

Modification de la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme – modification corrélative du quatrième alinéa de l'article XVI – « Attributions et pouvoirs de la société de gestion » et suppression du cinquième alinéa de ce même article. Modification corrélative du paragraphe « politique d'investissement » de la note d'information sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'assemblée générale, après avoir entendu 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, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 20 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le quatrième alinéa de l' « article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion» et d'en supprimer son cinquième alinéa, comme suit :

Article XVI – « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion »

Ancienne rédaction :

« [...] Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation. »

Nouvelle rédaction :

« [...] Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant ***à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements. [...]****. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Ancienne rédaction :

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

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

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

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

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé annuellement par l'assemblée générale des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts, dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. »

Nouvelle rédaction :

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

*Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite **d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant**.*

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

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

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé ~~annuellement~~ par l'Assemblée Générale des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme ».

Troisième résolution

Précision des modalités de répartition des résultats et notamment d'affectation de la prime d'émission – Modification corrélative de l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de répartition des résultats et notamment de préciser que la société de gestion peut décider la mise en distribution du poste « Primes d'émission », et de modifier corrélativement l' « article XXVII : Répartition des résultats» comme suit :

Article XXVII : Répartition des résultats

Ancienne rédaction :

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associés est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

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

Nouvelle rédaction :

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

*L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. **La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission**.*

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

Quatrième résolution

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts et formalités.

Notes

État du patrimoine au 31 décembre 2016 (euros)

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**747 275 577,12**	**777 318 400,00**	**750 114 280,44**	**772 703 307,51**
Terrains et constructions	738 260 498,21	777 318 400,00	739 706 258,12	770 155 307,51
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours			2 291 500,00	2 548 000,00
Autres immobilisations locatives	9 015 078,91		8 116 522,32	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	**(901 864,39)**	**(89 800,00)**	**(2 730 037,32)**	**(136 000,00)**
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(812 064,39)		(2 594 037,32)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(89 800,00)	(89 800,00)	(136 000,00)	(136 000,00)
TOTAL I	**746 373 712,73**	**777 228 600,00**	**747 384 243,12**	**772 567 307,51**
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	**73 525,64**	**73 525,64**	**58 649,60**	**58 649,60**
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	73 525,64	73 525,64	58 649,60	58 649,60
Créances	**3 685 747,13**	**3 685 747,13**	**4 235 981,61**	**4 235 981,61**
Locataires et comptes rattachés	2 637 495,96	2 637 495,96	2 699 637,96	2 699 637,96
Provisions pour dépréciation des créances	(1 450 480,26)	(1 450 480,26)	(1 353 791,54)	(1 353 791,54)
Créances fiscales et sociales	796 651,20	796 651,20	911 130,47	911 130,47
Fournisseurs et comptes rattachés	670 375,94	670 375,94	954 154,64	954 154,64
Autres créances	1 031 704,29	1 031 704,29	1 024 850,08	1 024 850,08
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**9 158 006,70**	**9 158 006,70**	**21 726 208,45**	**21 726 208,45**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	3 174 000,00	3 174 000,00		
Autres disponibilités	5 984 006,70	5 984 006,70	21 726 208,45	21 726 208,45
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	**(91 184 408,66)**	**(91 184 408,66)**	**(100 856 268,17)**	**(100 856 268,17)**
Dettes financières	(74 806 375,35)	(74 806 375,35)	(80 067 243,39)	(80 067 243,39)
Dettes d'exploitation	(5 999 456,67)	(5 999 456,67)	(5 131 864,23)	(5 131 864,23)
Dettes diverses	(10 378 576,64)	(10 378 576,64)	(15 657 160,55)	(15 657 160,55)
TOTAL III	**(78 267 129,19)**	**(78 267 129,19)**	**(74 835 428,51)**	**(74 835 428,51)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	117 782,68	117 782,68	97 519,13	97 519,13
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(25 539,98)	(25 539,98)		
TOTAL IV	**92 242,70**	**92 242,70**	**97 519,13**	**97 519,13**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**668 198 826,24**		**672 646 333,74**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		**699 053 713,51**		**697 829 398,13**

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 (euros)[1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
Capital	**637 700 000,00**		**(280 000,00)**	**637 420 000,00**
Capital souscrit	637 700 000,00		(280 000,00)	637 420 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	**30 616 385,74**		**(1 529,17)**	**30 614 856,57**
Prime d'émission	68 303 512,16		(34 300,00)	68 269 212,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(38 251 221,43)		16 471,83	(38 234 749,60)
Écarts sur remboursements de parts	564 095,01		16 299,00	580 394,01
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	**14 847,94**		**(4 444 335,10)**	**(4 429 487,16)**
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	**524 394,32**	**3 790 705,74**		**4 315 100,06**
Résultat de l'exercice	**3 790 705,74**	**(3 790 705,74)**	**278 356,77**	**278 356,77**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	31 066 045,74	(31 066 045,74)	28 914 292,77	28 914 292,77
Acomptes sur distribution	(27 274 245,09)	27 274 245,09	(28 635 936,00)	(28 635 936,00)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte	(1 094,91)	1 094,91		
TOTAL GÉNÉRAL	**672 646 333,74**		**(4 447 507,50)**	**668 198 826,24**

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

Compte de résultat au 31 décembre 2016 (euros)

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	20 685 860,28	18 770 888,42
Charges ayant leur contrepartie en produits	**12 911 152,99**	**11 022 994,50**
Charges d'entretien du patrimoine locatif	**249 840,72**	**301 911,14**
Grosses réparations et travaux exceptionnels	**3 958 771,54**	**3 081 736,51**
Charges immobilières non récupérables	**3 566 095,03**	**4 364 246,27**
Charges locatives non récupérables	894 740,84	820 214,92
Charges locatives sur locaux vacants	1 802 922,97	1 751 775,76
Autres charges immobilières non récupérables	868 431,22	1 792 255,59
CHARGES D'EXPLOITATION	8 252 491,88	6 685 867,59
Diverses charges d'exploitation	**3 565 454,24**	**3 164 638,65**
Rémunération de la société de gestion	2 915 975,70	2 812 039,94
Honoraires	197 381,54	240 005,68
Autres services extérieurs	173 651,55	14 180,84
Impôts, taxes et versements assimilés	262,89	7 798,46
Autres charges	278 182,56	90 613,73
Dotations aux amortissements d'exploitation	**2 065 141,63**	**1 583 525,53**
Dotations aux provisions d'exploitation	**2 621 896,01**	**1 937 703,41**
Provisions pour créances douteuses	415 297,40	155 688,39
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	2 176 798,61	1 741 015,02
Provisions pour risques et charges	29 800,00	41 000,00
CHARGES FINANCIÈRES	859 030,90	1 140 530,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES	350,55	245,29
TOTAL DES CHARGES	**29 797 733,61**	**26 597 531,30**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	**28 914 292,77**	**31 066 045,74**
TOTAL GÉNÉRAL	**58 712 026,38**	**57 663 577,04**

PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	53 870 436,29	52 714 642,91
Produits de l'activité immobilière	**51 894 053,60**	**52 379 573,86**
Loyers	38 982 900,61	41 356 579,36
Charges facturées	12 911 152,99	11 022 994,50
Produits des activités annexes	**1 976 382,69**	**335 069,05**
Revenus des titres immobilisés		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	4 796 745,12	4 252 206,80
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	**4 353 380,22**	**3 568 283,65**
Provisions pour créances douteuses	318 608,68	249 547,14
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	3 958 771,54	3 081 736,51
Provisions pour risques et charges	76 000,00	237 000,00
Transfert de charges d'exploitation	**443 364,90**	**683 923,15**
PRODUITS FINANCIERS	30 590,70	655 950,64
Produits financiers	**30 590,70**	**655 950,64**
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	14 254,27	40 776,69
Produits exceptionnels	**14 254,27**	**40 776,69**
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	**58 712 026,38**	**57 663 577,04**

10 ANNEXE

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

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

Règles générales d'évaluation des comptes

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

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

Principales règles d'évaluation

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

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

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

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

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

Réforme de l'Imposition des plus-values Immobilières

Depuis le 1er janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vue 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.

Valeur vénale des immeubles locatifs

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par les sociétés CB Richard Ellis Valuation et Auguste Thouard Expertise en qualité d'experts indépendants. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par les experts immobiliers chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

Les experts déterminent la valeur d'un immeuble locatif en mettant en oeuvre deux méthodes :

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

Au 31 décembre 2016, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 777 318 400 euros.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées. Mise en place d'une nouvelle méthode d'évaluation de laprovision pour grosses réparations.

L'ancienne méthode prévoyait un pourcentage des loyers quittancés en fonction de la date d'achèvement de l'immeuble. Depuis la situation intermédiaire du 30 septembre 2013, avec effet rétroactif au 1er janvier 2013, la dotation à la provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en oeuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine qui vise à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux pour grosses réparations tout en maintenant une provision annuelle au moins égale à 5 % des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2016, la provision pour grosses réparations s'établit à 812 064,39 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les Agencements, Aménagements et Installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les commissions de souscription de 1,50 % du prix de souscription, versées à la société de gestion, sont prélevées sur la prime d'émission.

À compter du 1er janvier 2010, les frais d'acquisition sont prélevés en intégralité sur la prime d'émission.

Provisions des créances locataires

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

Informations diverses

Au 31 décembre 2016, le montant total des lignes de crédit se porte à 66 500 000,00 euros.

Tableaux chiffrés (en euros)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	710 675 577,12	744 054 400,00	711 222 780,44	737 386 998,17
Entrepôts	9 400 000,00	7 884 000,00	9 400 000,00	7 286 774,69
Résidences médicales	27 200 000,00	25 380 000,00	27 200 000,00	25 481 534,65
TOTAL	**747 275 577,12**	**777 318 400,00**	**747 822 780,44**	**770 155 307,51**
Immobilisations en cours				
Bureaux			2 291 500,00	2 548 000,00
Entrepôts				
Résidences médicales				
TOTAL			**2 291 500,00**	**2 548 000,00**
TOTAL GÉNÉRAL	**747 275 577,12**	**777 318 400,00**	**750 114 280,44**	**772 703 307,51**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions		
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015		**739 706 258,12**
Acquisitions		**2 703 636,31**
BORDEAUX - 140/142 rue des Terres de Borde	412 136,31	
NANTERRE - 28 boulevard de Pesaro	2 291 500,00	
Cessions		**(6 833 791,71)**
NANTES - 2/4 rue Edouard Nignon	(3 695 780,00)	
SAINT-HERBLAIN - 3 rue Mickael Faraday	(1 681 524,81)	
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE - 26 rue de l'Europe	(1 456 486,90)	
Travaux de restructuration		**2 705 285,51**
SEVRES - 7 avenue de La Cristallerie	2 704 113,11	
PARIS - 73/75 rue de la Condamine	1 172,40	
Acquisitions de climatisations		**8 955,48**
Renouvellements de climatisations existantes		**1 746 279,57**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(1 746 279,57)**
Autres variations		**(29 845,50)**
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016		**738 260 498,21**
Agencements, aménagements, installations		
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015		**15 093 184,42**
Nouveaux agencements		1 411 212,32
Agencements, aménagements et installations en cours		1 736 097,42
Cessions d'agencements de l'exercice		(251 245,50)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		(161 247,61)
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016		**17 828 001,05**
Amortissements des agencements, aménagements, installations		
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015		**(6 976 662,10)**
Dotations de l'exercice		(2 065 141,63)
Reprises de l'exercice		228 881,59
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2016		**(8 812 922,14)**
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016		**9 015 078,91**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS (Suite)

Immobilisations en cours

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015		2 291 500,00
Acquisitions de VEFA		**0,00**
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(2 291 500,00)**
NANTERRE - 28 boulevard de Pesaro	(2 291 500,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016		

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2015	**58 649,60**
Fonds de roulement versés aux syndics	14 876,04
Fonds de roulement restitués par les syndics	
Solde des dépôts versés au 31/12/2016	**73 525,64**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2015	Compte à compte 2016	Dotation 2016*	Montant au au 31/12/2016
Agencements, aménagements installations	5 ans	6 976 662,10	(228 881,59)	2 065 141,63	8 812 922,14

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Néant

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2015	Dotation 2016	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2016
Pour grosses réparations	2 594 037,32	2 176 798,61	3 958 771,54	812 064,39
Pour risques et charges	136 000,00	29 800,00	76 000,00	89 800,00
Pour créances douteuses	1 353 791,54	415 297,40	318 608,68	1 450 480,26
TOTAL	**4 083 828,86**	**2 621 896,01**	**4 353 380,22**	**2 352 344,65**

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2015	31 066 045,74
Report à nouveau 2015	524 394,32
TOTAL DISTRIBUABLE	**31 590 440,06**
Distribution 2015	27 275 340,00
Reconstitution du report à nouveau*	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**4 315 100,06**

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	136 364,59
Locataires et comptes rattachés	26 936,80
Autres dettes d'exploitation	2 689 038,89
Intérêts courus à payer	130 129,67
TOTAL	**2 982 469,95**

Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	51 607,00
Autres créances d'exploitation	1 027 028,15
Intérêts courus à recevoir	800,31
TOTAL	**1 079 435,46**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	627 863,55
Locataires : factures à établir	51 607,00
Locataires : créances douteuses	1 958 025,41
TOTAL	**2 637 495,96**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	7 575,00
TOTAL	**7 575,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	273,47
Rompus	77,08
TOTAL	**350,55**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	2 466,67
Dégrèvements d'impôts	11 612,10
Soldes locataires passés en produits	156,56
Rompus	18,94
TOTAL	**14 254,27**

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2016	0,00
Variation au cours de l'exercice	3 174 000,00
Solde disponible au 31/12/2016	3 174 000,00

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	5 658 092,90
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	279 546,41

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

11 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

Immeubles détenus en direct par la SCPI

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux							
Gautier de la Lauzière 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	31/10/01	100	1 618,37	2 186 911,78	215 663,43	2 402 575,21	2 474 653,80
Europarc Pichaury - Bât. A3 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	14/02/02	100	1 602,78	2 149 362,83	7 907,12	2 157 269,95	2 162 378,22
Europarc Pichaury - Bât. A1 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	30/10/01	100	930,47	1 211 236,10	10 624,53	1 221 860,63	1 231 085,18
Europarc Pichaury - Bât. C1 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	08/06/00	100	937,71	1 111 434,53		1 111 434,53	1 111 434,53
Le Gambetta 9/11 cours Gambetta 13100 AIX-EN-PROVENCE	05/07/00	100	2 020,90	3 047 455,85	48 551,23	3 096 007,08	3 194 203,97
Avenue du Dr Maurice Grynfogel 31000 TOULOUSE	31/08/05	100	6 346,05	9 445 823,04	348 607,15	9 794 430,19	9 935 032,58
16 rue Gabriel Péri 31000 TOULOUSE	27/12/02	100	6 891,58	7 224 655,74	1 114 209,48	8 338 865,22	8 338 865,22
Bât. B - 5 Esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	31/07/01	100	4 849,98	6 132 566,62	252 778,60	6 385 345,22	6 385 345,22
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/12	40	2 346,56	7 597 654,80		7 597 654,80	7 597 654,80
14 place Marcel Dassault 31700 BLAGNAC	27/12/00	100	1 926,17	2 127 707,99		2 127 707,99	2 127 707,99
Le Prélude 140/142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX	13/05/11	100	8 485,19	21 677 736,28	909 494,09	22 587 230,37	22 033 100,89
Le Galilée - Bât. A et B 20 Avenue Pythagore 33700 MERIGNAC	04/05/04	100	4 895,94	5 769 946,92	390 348,19	6 160 295,11	5 964 260,17
Les Centuries II 93 place Duhem 34000 MONTPELLIER	21/06/00	100	2 034,00	2 624 257,38	453 261,81	3 077 519,19	3 194 486,05
Europarc Chantrerie 13 2/4 rue Edouard Nignon 44000 NANTES	10/07/07	100					3 695 780,00
Parc des Impressionnistes Cézanne - Bât. 6C 22 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/02/08	33	775,83	1 456 486,90	2 162,59	1 458 649,49	1 463 010,50
Parc des Impressionnistes Monet - Bât. 7B 24 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/07/08	33	776,16	1 456 486,90	255,97	1 456 742,87	1 457 624,29
Parc des Impressionnistes Renoir - Bât. 8A 26 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/02/08	33					1 506 797,57
Le Fresnel 7 Impasse Augustin Fresnel 44800 SAINT-HERBLAIN	16/01/02	100	4 585,00	4 840 067,20	54 239,34	4 894 306,54	4 840 067,20
Le Faraday 3 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	18/07/00	100					1 711 370,31

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux (Suite)							
Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	29/01/03	100	3 227,39	6 672 513,00	1 684 442,95	8 356 955,95	8 596 123,18
Le Chargement 35 allée du Chargement 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	25/07/00	100	1 524,45	1 451 168,90		1 451 168,90	1 451 168,90
SXB1 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	26/01/00	50	4 321,11	7 559 601,77	61 083,34	7 620 685,11	7 644 830,60
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/11	25	2 858,28	10 267 275,00	19 268,09	10 286 543,09	10 295 119,74
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/12	25	2 551,76	10 744 130,50	50 454,61	10 794 585,11	10 744 130,50
Le Gouverneur 92 rue de la Part Dieu 69003 LYON	12/05/06	100	5 701,31	10 475 000,00	1 062 552,18	11 537 552,18	11 221 899,66
Atrium Part Dieu 107/109 Bd Vivier Merle 69003 LYON	13/11/07	25	4 203,03	16 694 125,00	177 774,49	16 871 899,49	16 870 751,69
Héron Building 26/28 rue René Cassin 69009 LYON	05/05/00	100	6 386,00	8 156 022,42	108 978,84	8 265 001,26	8 324 104,88
Europarc des Perches Bât. B3/B4 10/12 rue Irène Joliot Curie 69800 SAINT-PRIEST	13/12/00	100	1 874,45	2 301 285,15		2 301 285,15	2 301 285,15
Carré Feydeau 5/9 rue Feydeau 75002 PARIS	30/09/04	36	2 558,68	14 274 160,80	2 431 898,17	16 706 058,97	16 706 058,97
106/108 rue La Boétie 75008 PARIS	22/12/11	100	5 145,00	41 475 000,00	1 362 577,43	42 837 577,43	42 148 052,32
89/91 Fg Saint Honoré 75008 PARIS	19/10/04	100	1 320,90	7 683 300,00	88 547,22	7 771 847,22	7 739 551,77
89/91 Fg Saint Honoré 75008 PARIS	06/06/03	100	1 562,50	7 768 231,00	100 748,02	7 868 979,02	7 903 473,17
3/3 bis rue Taylor 75010 PARIS	30/07/04	100	1 091,41	4 989 932,00	1 354 457,27	6 344 389,27	6 344 389,27
1/15 quai de Grenelle 75015 PARIS	23/10/07	100	1 049,00	6 889 820,00	282 341,98	7 172 161,98	7 283 964,01
La Condamine 73/75 rue de la Condamine 75017 PARIS	25/11/05	25	1 120,35	5 050 000,00	2 602 222,95	7 652 222,95	7 651 050,55
Maillot 2000 - 9ème Étage 251 boulevard Péreire 75017 PARIS	05/06/03	100	1 165,00	5 700 000,00	36 840,05	5 736 840,05	5 746 669,45
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/07	30	2 130,90	6 600 000,00		6 600 000,00	6 600 000,00
Santos Dumont - Bât. A et B 23 avenue Louis Bréguet 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	01/01/01	100	2 723,42	4 035 020,59	239 067,96	4 274 088,55	4 299 515,73
Espace Ouest 4/6 avenue du Vieil Etang 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	15/03/00	100	3 026,32	3 993 249,56		3 993 249,56	3 993 249,56
Le Proxima 1 13 rue Charles et Emile Pathé 78280 GUYANCOURT	24/08/04	100	3 044,40	8 875 958,00		8 875 958,00	8 875 958,00
Les Miroirs 38 boulevard Paul Cézanne 78280 GUYANCOURT	22/09/04	100	5 046,00	6 835 614,00	3 189 583,23	10 025 197,23	10 067 167,81
Calypso - Parc Ariane 3 3/5 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	29/09/00	100	4 006,60	9 556 034,22		9 556 034,22	9 616 857,52
Thalassa - Parc Ariane 3 3 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	30/06/00	100	855,00	1 930 048,00		1 930 048,00	1 930 048,00
Naïade - Parc Ariane 3 1 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	30/06/00	100	804,08	1 928 993,98		1 928 993,98	1 928 993,98

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux (Suite)							
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/08	20	2 718,75	14 000 000,00	33 587,50	14 033 587,50	14 000 000,00
Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/08	20	1 524,28	5 725 915,80		5 725 915,80	5 727 914,69
Le Carillon 5/6 Esplanade Ch. de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/07	25	4 487,83	33 000 000,00	1 317 648,82	34 317 648,82	33 720 385,03
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	10	1 914,00	8 882 867,70	4 157 249,98	13 040 117,68	10 761 142,27
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin (V1/V2) 92000 NANTERRE	27/02/06	20	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
66 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	03/10/05	100	2 335,50	11 175 000,00	362 904,42	11 537 904,42	11 688 256,42
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/05	30	1 865,25	10 908 300,00	2 700,00	10 911 000,00	10 911 000,00
Le Quintet 77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/06/05	100	4 020,86	17 250 943,00	114 000,00	17 364 943,00	17 251 167,38
Iléo 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/03	36	6 420,22	23 942 695,91	16 822 805,75	40 765 501,66	40 836 150,44
41/43 rue Paul Bert 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/05/05	100	1 036,61	3 775 424,00	826 510,60	4 601 934,60	4 586 444,87
100 rue Martre 92110 CLICHY	30/06/03	100	2 132,09	6 582 458,00	407 608,11	6 990 066,11	6 999 535,46
16/18/20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	18/10/11	24	3 743,76	22 800 000,00		22 800 000,00	22 800 000,00
1 bis rue Collange 92300 LEVALLOIS-PERRET	16/10/03	100	3 457,86	11 216 672,75	337 125,67	11 553 798,42	11 599 838,42
96 rue Edouard Vaillant 92300 LEVALLOIS-PERRET	22/11/01	100	2 646,00	13 106 346,91	3 083 274,29	16 189 621,20	16 189 621,20
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/03	50	8 643,45	32 134 681,12	2 932 693,37	35 067 374,49	32 363 261,38
Le Centralis 63 Av. du Général Leclerc 92340 BOURG-LA-REINE	19/07/06	100	5 338,00	17 308 410,73	18 987,42	17 327 398,15	17 346 385,57
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/07	20	1 725,52	14 200 000,00		14 200 000,00	14 200 000,00
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	24/10/05	30	2 546,05	11 418 300,00	224 948,47	11 643 248,47	11 644 697,13
R.com 7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	24/07/13	100	9 321,00	50 695 442,67	39 547,49	50 734 990,16	50 705 902,81
Le Concorde 4 rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL-MALMAISON	24/10/05	100	3 237,00	10 247 000,00	770 086,40	11 017 086,40	11 018 676,40
Axialys 1 et 2 276 (Ax1)/274 (Ax2) av du Pdt Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/10	25	6 081,00	30 000 000,00		30 000 000,00	30 000 000,00
Parc des Nations 383/385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	17/09/02	100	1 264,50	2 965 302,65	108 320,53	3 073 623,18	3 010 528,07
TOTAL BUREAUX			**202 143,35**	**660 454 635,99**	**50 220 941,13**	**710 675 577,12**	**711 222 780,44**

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Entrepôts							
15 avenue Galilée 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	18/03/08	40	6 477,20	9 400 000,00		9 400 000,00	9 400 000,00
TOTAL ENTREPÔTS			**6 477,20**	**9 400 000,00**		**9 400 000,00**	**9 400 000,00**
Résidence médicale							
26 rue Médéric 75017 PARIS	07/06/06	100	4 577,60	27 200 000,00		27 200 000,00	27 200 000,00
TOTAL RÉSIDENCE MÉDICALE			**4 577,60**	**27 200 000,00**		**27 200 000,00**	**27 200 000,00**
Immobilisations en cours							
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	10					2 291 500,00
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS							**2 291 500,00**
TOTAL GÉNÉRAL			**213 198,15**	**697 054 635,99**	**50 220 941,13**	**747 275 577,12**	**750 114 280,44**

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.

12 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016.

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CB Richard Ellis et la société Auguste Thouard expertise, experts indépendants nommés par votre assemblée générale du 23 juin 2016. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes annuels

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

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

Justification de nos appréciations

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

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

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

Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017.

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Convention conclue avec la société de gestion

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

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

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros HT par actif concerné ;
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 euros HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 1 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2016 :

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.	13 950,38
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations.	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	78 987,07
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives.	• Pour études préalables, les travaux préparatoires et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • Pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • Pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	2 305,00

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 :

Remboursement des frais et honoraires de gérance et d'administration :

Il est prévu à titre de remboursement des frais administratifs, ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion une rémunération basée sur les recettes locatives nettes HT annuelles, qui est calculée immeuble par immeuble suivant un pourcentage de commission qui, sans pouvoir être inférieur à 6,50 % HT ni supérieur à 9,75 % HT, sera également déterminé immeuble par immeuble à la fin de chaque trimestre.

Il est également prévu, un pourcentage fixe de 6,50 % HT plus TVA au taux en vigueur du montant annuel des produits financiers nets de la SCPI.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2016 s'élève à 2 915 915,70 euros HT.

Commission de souscription :

Elle correspond à un montant de 7 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, se répartissant comme suit :

- 1,50 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque part souscrite prélevé sur la prime d'émission ;
- 5,50 % HT du montant prime d'émission incluse de chaque part souscrite réglé par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce, pour toute souscription inférieure ou égale à trois cent mille euros (300 000,00 euros).

Elle s'élève à 127 291,50 euros HT au titre de l'exercice 2016.

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 2016 s'élève à 54 906,95 euros HT pour la commission de cession et à 5 000,00 euros HT pour la commission d'acquisition.

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

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2016 s'élève à 1 782,75 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017.

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



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

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

balscpn@lafrancaise-group.com

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

Mai 2017 - B70188