RAPPORT ANNUEL 2016

CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1



LA FRANÇAISE

Crédit Mutuel Pierre 1

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 20

5 Tableaux complétant le rapport de la société de gestion 22

6 Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire 25

7 Rapport du conseil de surveillance 27

8 Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire 29

9 Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire 31

10 Comptes au 31 décembre 2016 34

11 Annexe 37

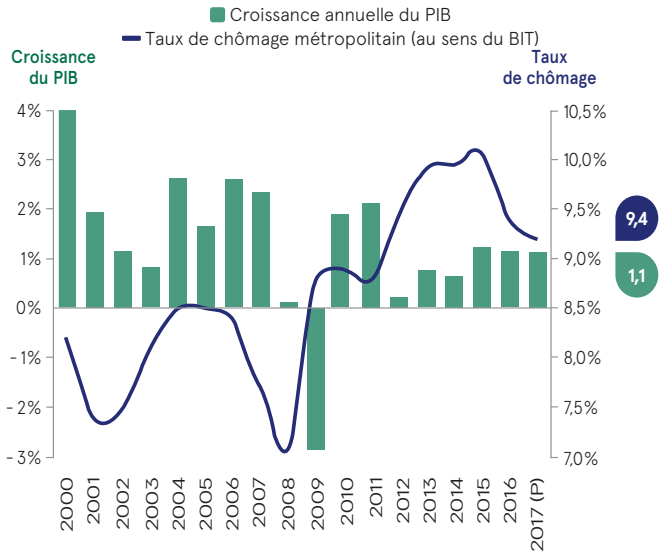
12 Composition du patrimoine 44

13 Rapports du commissaire aux comptes 54

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.

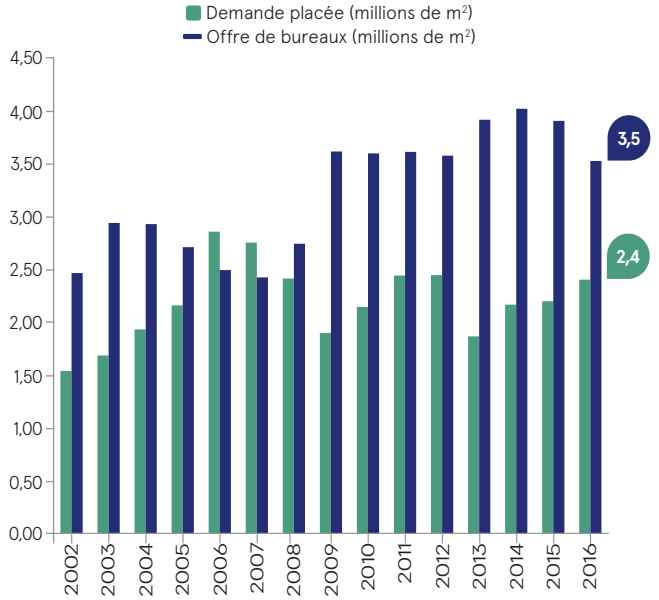
L'immobilier d'entreprise en 2016

Le marché locatif des bureaux

Progression de la demande placée pour la quatrième année consécutive

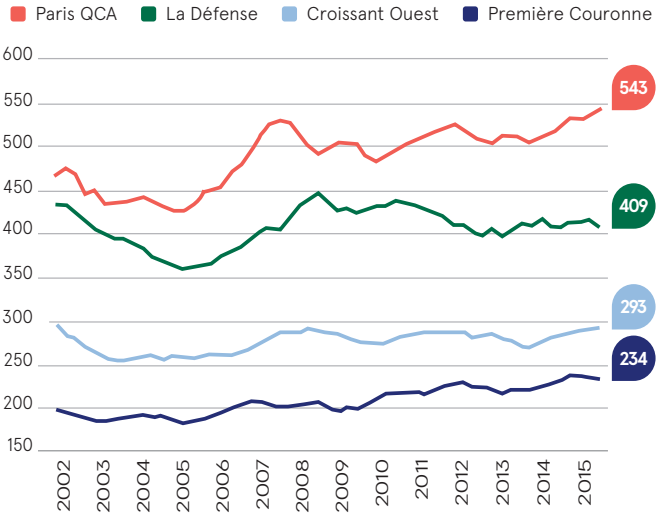
Le marché locatif français a consolidé son embellie cette année, avec un volume annuel de commercialisations de 2,4 millions m², en hausse de 7 % par rapport à 2015. Les prises à bail se sont principalement portées sur les petites et moyennes surfaces et sur les très grandes. Près de la moitié de la demande s'est placée dans Paris, stimulée par le dynamisme des entreprises des nouvelles technologies. L'offre s'est à nouveau repliée au premier trimestre 2017 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 2016.

* 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.

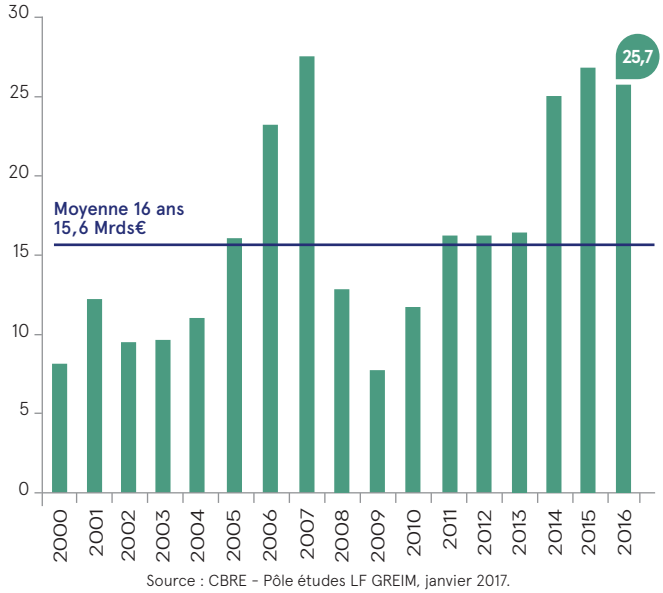
Le marché de l'investissement

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.

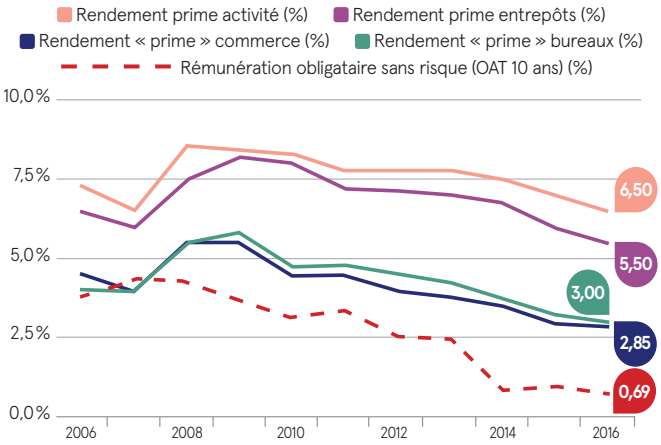
Le volume d'investissement devrait fléchir en 2017, car les actifs mis en vente et répondant aux critères toujours exigeants des investisseurs devraient être moins nombreux. Pour autant, la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits restera vive et pourrait engendrer une nouvelle compression 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.

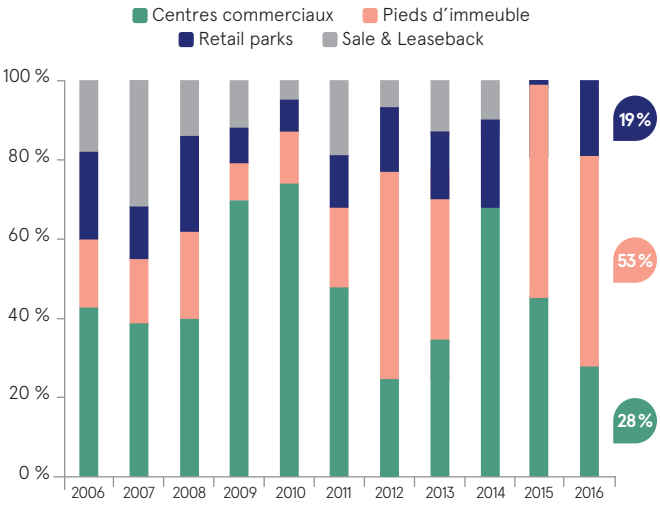
Taux de rendement « prime » et taux sans risque



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.

Le marché allemand

Un environnement économique toujours dynamique

L'économie allemande a également affiché une activité en progression sensible en 2016. Le Produit Intérieur Brut a ainsi augmenté de 1,9 %, nettement plus fortement que la moyenne européenne. Elle suit une trajectoire bien différente de celle de la France. Ainsi, les perspectives de croissance annuelle, annoncées à 1,6 % pour les deux pays en janvier 2016, avaient été révisées à la baisse pour la France à 1,2% mais à la hausse

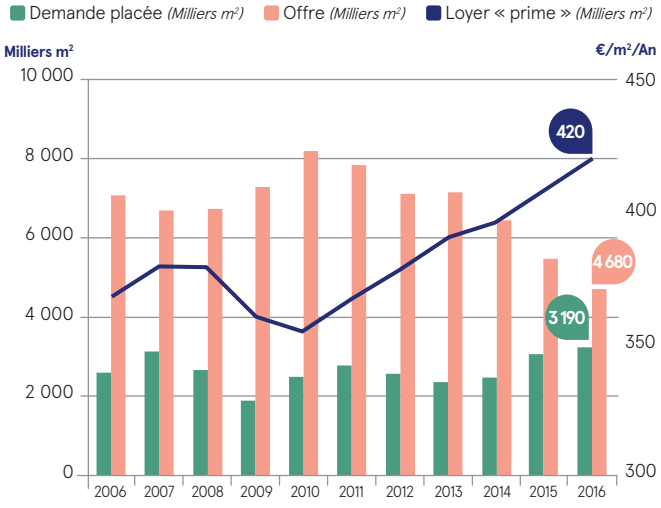
pour l'Allemagne à 1,8 %. Au final, la croissance effectivement enregistrée a été inférieure aux prévisions en France et supérieures en Allemagne.

Un marché locatif très actif dans les cinq principaux marchés

Les marchés locatifs allemands ont connu, en 2016, une nouvelle année de forte activité. Sur les cinq principales villes, les commercialisations de surfaces de bureaux ont enregistré un niveau jamais atteint depuis le début du siècle (3,2 millions m²). Le taux de vacance s'est, quant à lui, sensiblement rétracté, pour retrouver sa valeur de 2002. La forte demande émanant des sociétés des nouvelles technologies notamment a boosté les volumes, puisqu'elles ont représenté, en moyenne, 22 % des prises à bail et même 34 % à Berlin. Elles cherchent à se positionner principalement sur des biens neufs et localisés dans les zones les plus centrales. Les loyers « prime » ont progressé sur la quasi-totalité des sept grands marchés, à l'exception de Cologne. Leur augmentation a été la plus soutenue à Berlin, où elle a atteint 17 % en 2016. Ainsi, le redémarrage des livraisons, qui ont progressé de 38 % par rapport à 2015, n'a eu que peu d'incidence sur l'évolution de loyers. En effet, seuls 15 % des bureaux construits en 2016 sont encore disponibles lors de leur livraison, témoignant de la très rapide absorption des surfaces neuves par les utilisateurs. L'offre future demeurant toujours contenue en perspective historique, les valeurs locatives devraient poursuivre leur progression en 2017.

Demande placée

Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich

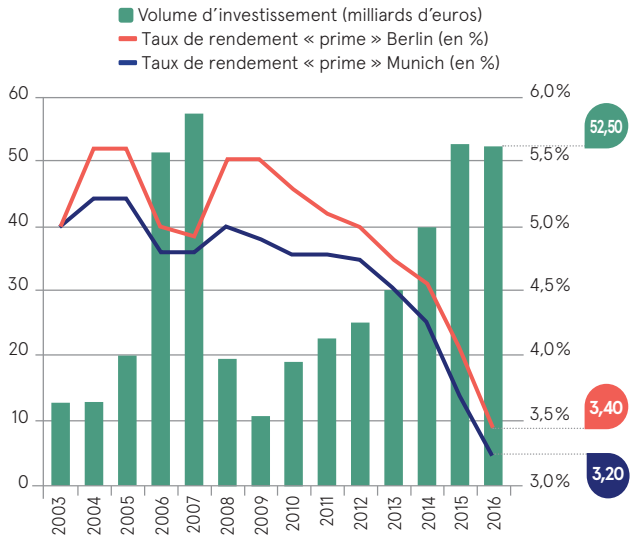


Source : CBRE - Pôle Etudes LF GREIM, mars 2017.

Des taux de rendement en net repli

En Allemagne, le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité et atteint un volume global de 53 Mrds€, similaire à celui de 2015. Après avoir été en retrait durant les trois premiers trimestres par rapport à l'année dernière, les engagements se sont accélérés au cours des trois derniers mois, confirmant l'appétit des investisseurs pour les actifs situés Outre-Rhin. Un taux d'emploi très élevé, qui stimule la demande, et une offre immédiatement disponible et future contenue confortent la robustesse des valeurs locatives et leur potentiel de progression. Ainsi, les taux de rendement « prime » se sont encore contractés ce trimestre sur l'ensemble des marchés. Pour les bureaux, la baisse a été particulièrement significative à Hambourg, où le taux de rendement accuse un repli de 25 points de base au 4e trimestre. Malgré la remontée des taux longs, suite à l'élection de Donald Trump aux États-Unis, la prime de risque demeure très favorable à l'investissement immobilier, puisqu'elle s'établissait à 301 points de base en fin d'année. Elle devrait se réduire dans les prochains trimestres, car les taux de rendement pourraient poursuivre leur recul, tant l'engouement des investisseurs pour les marchés allemands est vif. Les valeurs vénales y progresseront donc, d'autant que les loyers devraient encore s'apprécier en 2017.

Marché de l'investissement



Source : CBRE - Pôle Etudes LF GREIM, mars 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.

En Allemagne

Après une année 2016 robuste, les instituts économiques anticipent une croissance en léger ralentissement en 2017, à 1,5 % et un taux de chômage très bas, qui se stabilisera à 6 %. L'Allemagne demeurera donc le principal moteur de l'Union européenne, avec une croissance annuelle toujours supérieure à la moyenne de la zone.

La demande placée devrait connaître une nouvelle année dynamique, tant le marché du travail est sain. L'offre future demeurant toujours contenue en perspective historique, les valeurs locatives devraient poursuivre leur progression en 2017.

Les volumes d'investissement devraient demeurer très élevés, tant l'engouement des investisseurs pour les marchés allemands est vif. Les capitaux se positionnent majoritairement sur les marchés allemands depuis l'incertitude du Brexit qui détournent une part des liquidités du marché britannique. La prime de risque devrait rester très confortable, mais devrait se réduire dans les prochains trimestres, car les taux de rendement pourraient poursuivre leur recul. Les valeurs vénales devraient donc poursuivre leur progression, d'autant que les loyers devraient encore s'apprécier en 2017.

Fiche d'identité
CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1



- **Type de SCPI**
  SCPI d'entreprise
  à capital variable
- **Siège social**
  128 boulevard Raspail
  75006 Paris
- **Date d'immatriculation**
  14 juin 1973
- **N° immatriculation au RCS**
  419 867 213 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
  14 juin 2072
- **Capital social effectif au 31 décembre 2016**
  635 455 359 euros
- **Capital plafond statutaire**
  1 000 000 044 euros
- **Visa AMF**
  SCPI n° 16-03 en date du 1er avril 2016

Société de gestion de la SCPI

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

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

Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.

Expert immobilier de la SCPI

Société CB Richard Ellis Valuation
145/151 rue de Courcelles
75017 Paris
Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2019 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Commissaires aux comptes de la SCPI

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

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

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

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



Crédit Mutuel Pierre 1, une des SCPI pionnières sur le marché, a constitué, après plus de 40 années d'existence, un patrimoine riche et varié de 211 actifs. La SCPI a connu plusieurs fusions dont la dernière avec Multimmobilier 1 début 2016. Avec une capitalisation dépassant désormais un milliard d'euros, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 accède aux standards des fonds collectifs immobiliers européens.

Cette nouvelle taille a donné aux équipes de gestion plus de latitude pour accompagner la dynamique de renouvellement du patrimoine. En 2016, Crédit Mutuel Pierre 1 a ainsi réalisé un important plan d'arbitrage avec 17 actifs pour 21,2 millions d'euros, dont 51% de locaux vacants.

Le résultat de ces cessions et la finalisation du déploiement du financement hypothécaire de 50 millions d'euros, initié en 2015, ont permis à votre SCPI de poursuivre ses investissements avec l'acquisition de plusieurs actifs pour plus de 105 millions d'euros. En France, elle a acquis deux immeubles remarquables situés à Boulogne-Billancourt et à Paris (via la SCI Carré Daumesnil). Elle a également poursuivi sa diversification géographique en investissant en Allemagne via les SCI LF Offenbach et Allgäu.

Le dernier actif, acquis au 4e trimestre à Allgäu, porte sur 250 cottages et un spa situés dans un village de vacances livrable au 2e trimestre 2019. L'ensemble est loué à Pierre & Vacances Center Parcs pour une durée de 15 années. Cet investissement vient renforcer la diversification sectorielle de la SCPI.

L'activité locative 2016 est restée soutenue en 2016 avec 110 dossiers locatifs signés qui ont porté sur près de 39 000 m², avec notamment :

- la signature de 16 800 m² de nouveaux baux dont la poursuite du remplissage de Equinox à Lyon (une extension et un bail prenant effet en 2016 et une autre signature pour le 1er janvier 2017), deux nouveaux baux signés rue Paradis à Paris 10ème et un autre pour la totalité du 12ème étage du Héron Building à Paris 14ème (détenu à 50 % par la SCPI) ;
- la consolidation du bail de Michelin sur l'immeuble Jazz pour une période ferme de 7 ans à compter de janvier 2016 (détenu à 15 % via la SCI LF Jazz) ;
- le maintien en place de locataires importants comme le Département de Paris, rue de Flandres à Paris 19ème, Artsana à la Plaine Saint-Denis (93), la RATP à Alfortville (94), Randstad dans l'immeuble Axialys I à Saint-Denis (93) pour une nouvelle durée ferme de 9 ans (détenu à 15 % par la SCPI), Immobilière Ineo à Toulouse et les deux locataires de la rue Henri Barbusse à Grenoble (38) ;
- la livraison en mars de l'extension du Vermont à Nanterre (entièrement loué à Veolia) ;
- l'obtention des autorisations administratives pour les travaux de rénovation de l'actif Le Crisco à Sèvres à la suite du départ du locataire Pages Jaunes.

Le bilan locatif est cependant négatif de 14 435 m², partiellement compensé par les surfaces vendues vacantes pour 8 868 m².

Le solde de locaux vacants s'élève ainsi à 60 895 m² et les taux d'occupation annuels physique et financier affichent une stabilité avec respectivement 85,7 % et 84,9 %.

La SCPI fait toujours face à un certain nombre de parts en attente de retrait du fait d'un volume de collecte toujours trop limité. La société de gestion a donc mis en place un fonds de remboursement doté de 10 millions d'euros afin de satisfaire les associés souhaitant se retirer. Cette initiative a permis l'annulation de 39 127 en 2016 et de réduire le nombre de parts en attente à 87 333 au 31 décembre 2016.

La distribution 2016 s'élève à 12,12 euros, équivalent à un taux de distribution de 4,25 %, conforme à nos attentes.

En 2017, la société de gestion poursuivra ses efforts visant à consolider la situation locative de la SCPI ; elle procèdera à une gestion active du portefeuille immobilier en continuant à vendre des actifs arrivés à maturité. Elle réinvestira le produit de ses ventes dans des actifs récents présentant une bonne sécurité locative.

LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2016	4,25 %
Prix de souscription	285 €
Collecte brute 2016	14 M€
Marché des parts *(Parts en attente)*	87 333
Investissements AEM**	105 M€
Cessions *(17 actif)*	21,2 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	186
Nombre d'immeubles détenus via SCI	25
Surface du patrimoine *(VEFA inclus)*	433 748 m²
Surface en exploitation	423 432 m²
Nombre baux directs	510
Nombre baux via SCI	70
Taux d'occupation financier annuel	84,9 %

Caractéristiques principales au 31 décembre 2016

Capital	635 455 359,00 €
Nombre de parts	4 153 303
Capitalisation	1 183 691 355,00 €
Nombre d'associés	22 773
Valeur de réalisation	242,98 €
Prix de souscription	285,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	262,20 €
Valeur ISF pour 2017*	219,00 €
Distribution de l'exercice 2016**	12,12 €

* 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)***	4,25 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2016****	0,00 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,09 %
7 ans	3,70 %
10 ans	4,48 %

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

Tableau de chiffres significatifs (en euros)

	2016	2015
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	95 448 386,44	82 791 975,38
dont loyers	61 067 801,90	53 764 857,60
Total des charges	48 035 422,47	42 560 078,07
Résultat	47 412 963,97	40 231 897,31
Dividende	50 571 273,68	41 283 193,14
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	635 455 359,00	521 660 232,00
Total des capitaux propres	934 549 755,22	760 829 415,59
Immobilisations locatives	1 067 384 422,93	823 777 949,68

	Global 2016	Par part 2016
Autres informations		
Bénéfice	47 412 963,97	11,36*
Dividende	50 571 273,68	12,12*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 191 425 061,93	286,86
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	1 135 818 986,59	273,47
Valeur comptable	934 549 755,22	225,01
Valeur de réalisation	1 009 164 826,91	242,98
Valeur de reconstitution	1 187 916 903,69	286,02

* 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	1 067 384 422,93
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(132 834 667,71)
Valeur comptable	**934 549 755,22**
Valeur comptable ramenée à une part	**225,01**

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	1 135 818 986,59
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(126 654 159,68)
Valeur de réalisation	**1 009 164 826,91**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**242,98**

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	1 009 164 826,91
Frais d'acquisition des immeubles	83 369 113,62
Commission de souscription	95 382 963,16
Valeur de reconstitution*	**1 187 916 903,69**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**286,02**

* 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	48 866	1,18 %
Parts annulées ou remboursées	39 127	0,94 %
Part cédées de gré à gré	86 302	2,08 %
Parts transférées par succession et/ou donation	39 386	0,95 %
Parts en attente de retrait	87 333	2,10 %

Au cours de l'année 2016, les souscriptions enregistrées ont atteint près de 14 millions d'euros, affectées en totalité à la contrepartie du retrait de 48 866 parts. Ce montant est demeuré insuffisant pour assurer la totalité des demandes de retrait, dont le montant mensuel moyen est resté stable.

La dotation d'un fonds de remboursement d'un montant de 10 millions d'euros a permis d'assurer le remboursement de 39 127 parts au prix de 219 euros en faveur d'associés souhaitant se retirer. En ce début 2017, le fonds de remboursement dispose encore de 1,5 millions d'euros.

Au 31 décembre 2016, le nombre de parts en attente de retrait représente 2,10 % du total des parts de la SCPI.

À l'issue de la fusion avec la SCPI Multimmobilier 1 et de l'ensemble des opérations ci-dessus, la capitalisation de la SCPI a atteint 1,18 milliard d'euros au 31 décembre 2016.

Évolution du patrimoine

En 2016, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé 4 investissements pour un montant immobilier de 105 millions d'euros HT AEM* et un rendement prévisionnel de 4,70 % :

- 10,6 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 94,4 millions d'euros pour des acquisitions via des SCI financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et un recours des SCI à l'emprunt.

Investissement en direct

50, route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT — 4 544 m²



Situé sur l'un des axes majeurs de Boulogne-Billancourt, à proximité de la Porte de Saint- Cloud, l'actif bénéficie d'une excellente visibilité.

Réalisé par Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et livré fin 2013, il est certifié BREEAM very Good, HQE et BBC. L'immeuble est entièrement loué par LNC pour un loyer annuel de 2,5 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 52,8 M€ AEM*.

Date de signature	Type	QP** SCPI	Investissement de la SCPI
23/09/2016	BUR	20 %	10 556 665 €

* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus). ** Quote part de la SCPI.

Investissement en France via des SCI

Via la SCI LF Carré Daumesnil

Carré Daumesnil - 52 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS — 20 590 m²

Situé au pied de la station de métro « Montgallet » (ligne 8), entre le pôle tertiaire « Gare de Lyon » et la place de la Nation, cet actif, construit en 1991, a été entièrement rénové entre 2011 et 2015. Il est certifié HQE exploitation et développe une surface utile de 20 590 m² à usage principal de bureaux en R+8 avec 226 emplacements de parkings répartis sur 3 niveaux de sous-sols.

Cet ensemble est loué en totalité à 7 locataires pour un loyer annuel de 8,3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 189,9 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 45 %.



Date de signature	Type	% de détention de la SCPI***	Investissement de votre SCPI
29/04/2016	BUR	27 %	28 684 250 €

* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus). *** % de détention du capital de chaque SCI.

Investissements en Allemagne via des SCI

Via la SCI LF Offenbach

Au cours de l'exercice 2016, la SCI LF Offenbach a réalisé 4 investissements décrits ci-dessous.

Votre SCPI a participé au financement de ces acquisitions à hauteur de 16,6 millions d'euros et détient 10,12 % du capital de la SCI LF Offenbach à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2016.

Am Santorkai 68 - HAMBOURG (Allemagne) — 3 727 m²



Cet immeuble construit en 2004 développe une surface de 3 727 m² de bureaux et archives avec 41 emplacements de stationnement en sous-sol. Il bénéficie d'une excellente situation dans le quartier d'HafenCity à Hambourg, à proximité de la nouvelle salle de concert « Elbphilharmonie ». Il est très bien desservi par les stations de métro « Bauwall » (ligne U3) et « Uberseequartier » (ligne U4) ainsi que l'axe routier Est-Ouest B4. L'ensemble est entièrement loué à 5 locataires dont Field Fisher Waterhouse pour un revenu annuel de 895 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 22,8 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 44 %.

Date de signature : 25/03/2016.

72 West - Bockenheimer Landstraße 72 – FRANCFORT (Allemagne) — 2 665 m²

Situé en plein centre-ville, dans le quartier tertiaire de Westend, l'actif a été construit en 1957 et a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2007. Il développe une surface utile de 2 665 m² à usage de bureaux en R+5 et offre 25 emplacements de stationnement. L'immeuble est entièrement loué à 7 locataires pour un loyer annuel de 767 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 18,1 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 39 %.

Date de signature : 01/05/2016.



2 Towers - Leipziger Straße 51 - BERLIN (Allemagne) — 19 290 m²



Situé au cœur de Berlin, à proximité de Gendarmenmarkt, entre Potsdamer Platz et Alexanderplatz, l'ensemble immobilier a été construit en 1998. Il développe une surface utile de 19 290 m² à usage principal de bureaux et comprend 55 emplacements de stationnement. Il est constitué de deux corps de bâtiments élevés en R+20 et R+9 sur deux niveaux de sous-sols.

L'actif est entièrement loué à 7 locataires pour un revenu annuel de 3,3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 75,2 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 37 %.

Date de signature : 12/05/2016.

Porticon - Presselstr. 17 - STUTTGART (Allemagne) — 11 183 m²

Situé au Nord de la ville, à quatre stations de métro du centre, le quartier d'affaire de « Lôwentorzentrum » abrite des entreprises de dimension internationale telles que IBM, HP ou encore Bosch. Construit en 2003, l'immeuble développe une surface utile de 11 183 m² de bureaux en R+7. Entièrement loué à Deutsche Bahn AG, le revenu annuel est de 1,4 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 27,3 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28 %.

Date de signature : 02/12/2016.



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

Via la SCI Allgäu

Center Parcs - ALLGÄU (Allemagne) — 27 500 m²

Le village de vacances est situé dans le sud de l'Allemagne entre les Lands de Bavière et de Bate-Wurtemberg, à équidistance de Munich, Stuttgart et Zurich. Le projet s'étend sur 184 hectares et comprend 1 000 cottages, le plus grand centre nautique Center Parcs d'Allemagne, un supermarché, des commerces et des restaurants.

L'acquisition porte sur 250 cottages VIP (soit 25 000 m²) et 2 500 m² de spa et commerces livrables au 2e trimestre 2019. Cet ensemble est loué entièrement à Pierre & Vacances Center Parcs pour un loyer annuel de 6,2 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 99,3 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 45 %.



Date de signature	Type	% de détention de la SCPI**	Apport en capital de votre SCPI
26/10/2016	BUR	17 %	12 125 000 €

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

** % de détention du capital de chaque SCI.

Les cessions de l'exercice 2016

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2015 (€)	Prix de cession brut (€)
11/02/16	2 rue de la Durance 67000 STRASBOURG	BUR	100 %	950	858	29/06/84	1 020 255	582 398	550 000
12/02/16	Vélizy Espace Santos Dumont 13 avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	100 %	2 602	2 602	26/07/07	4 589 975	3 532 839	3 600 000
22/04/16	6 rue Bernard Palissy ZAC de la Marinière 91070 BONDOUFLE	Mixte	100 %	887	-	13/12/90	811 342	592 730	735 000
06/07/16	Le Bellamy 144 rue Paul Bellamy 44000 NANTES	BUR	100 %	1 296	-	15/05/93	974 185	1 245 567	1 166 400
20/07/16	47 Allée du Clos des Charmes ZI des Portes de la Forêt 77090 COLLEGIEN	ENT	50 %	416	-	27/09/90	213 558	275 434	300 000
21/07/16	Parc de l'Angevinière - Bât. A 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	100 %	1 025	188	22/07/82	919 863	641 764	603 352
21/07/16	Technoparc de l'Aubinière 2 impasse des Tourmalines 44000 NANTES	BUR	100 %	749	-	16/12/81	765 730	580 000	545 285
21/07/16	Technoparc de l'Aubinière 4 avenue des Jades 44000 NANTES	BUR	100 %	746	302	07/11/89	922 632	450 000	423 066
29/07/16	Le Bellamy 144 rue Paul Bellamy 44000 NANTES	BUR	100 %	528	-	05/09/86	396 890	507 403	350 000
21/10/16	22 rue Jean Bart 78960 VOISINS LE BRETONNEUX	BUR	100 %	280	280	28/10/93	373 152	373 152	320 000
21/10/16	Villa 3 473 route des Dolines 06560 VALBONNE	BUR	100 %	304	304	30/05/86	374 872	407 087	632 400
08/11/16	47 Allée du Clos des Charmes ZI des Portes de la Forêt 77090 COLLEGIEN	ACT	50 %	270	270	28/09/89	147 223	154 416	185 000
09/11/16	14 place Jean XXIII 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE	COM	100 %	142	-	30/08/06	169 648	153 268	134 512
16/11/16	Aristote Parc de la Brèche 15/17 rue Olof Palme 94000 CRETEIL	BUR	100 %	2 571	-	30/05/86	3 053 242	3 829 797	4 350 000

Les cessions de l'exercice 2016 (Suite)

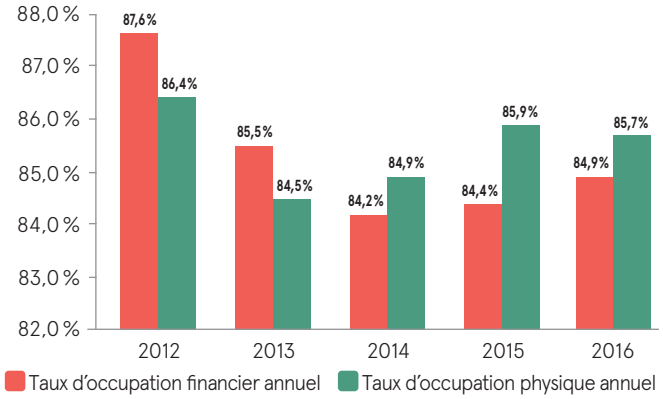
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2015 (€)	Prix de cession brut (€)
01/12/16	1110 avenue de l'Occitane Innopole Bât. 4 - Voie n° 5 31670 LABEGE	BUR	100 %	958	438	28/09/89	877 885	777 107	700 000
06/12/16	143 rue de Saussure 75017 PARIS	BUR	100 %	265	265	30/08/06	742 138	1 250 000	1 200 000
12/12/16	Espace Clichy Bât. Arcturus 68 rue Villeneuve 92110 CLICHY	MIXTE	100 %	3 361	3 361	30/07/08	5 107 042	5 072 588	5 400 000
Total				**17 349**	**8 868**		**21 459 632**	**20 425 551**	**21 195 015**

* Quote-part détenue par la SCPI.

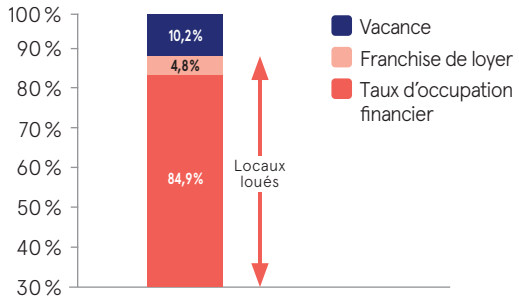
Gestion du patrimoine

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, 110 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 38 949 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2016 pour 90 d'entre eux, rétroactivement à 2016 pour 5 dossiers et au-delà de 2016 pour les 15 dossiers restant.

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

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) *(%)*	Date effet	Locataires
Extension	Le Telinvest 16 rue Henri Barbusse 38100 GRENOBLE	BUR	2 784	790	790 *100 %*	01/2016	SPARTOO.
Location	Héron Building - 12ème Ét. 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	1 340	1 190	595 *50 %*	01/2016	SNCF
Extension	Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	BUR	19 140	3 624	1 087 *30 %*	04/2016	VEOLIA SERVICES SUPPORT.
Extension	Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	501	125 *25 %*	05/2016	BPCE
Location	45 rue de Paradis 75010 PARIS	BUR	3 497	1 393	1 393 *100 %*	06/2016	- 1 097 m² SEWAN COMMUNICATIONS. - 296 m² LUSIS.
Location	27 bis rue du Vieux Faubourg 59000 LILLE	BUR	2 562	604	604 *100 %*	12/2016	EY SERVICES France
Location	37 rue Adam Ledoux 92400 COURBEVOIE	BUR	1 929	289	289 *100 %*	11/2016	GM CONSULTANT.
Location	Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	1 924	481 *25 %*	01/2017	POLE EMPLOI. Bail civil 6/9 ans.
Extension	Le Panoramique 5 avenue de Verdun 94200 IVRY-SUR-SEINE	BUR	3 498	155	155 *100 %*	01/2017	QUANTIC. Extension portant sa surface à 729 m².
Location	102 rue de Paradis 91300 MASSY	BUR	13 594	550	275 *50 %*	01/2017	ALTECA. Bail 3/6/9/10 ans.
Extension	Technopole Château Gombert 43 rue Frédéric Joliot 13013 MARSEILLE	BUR	4 752	405	405 *100 %*	02/2017	POLE EMPLOI. Extension portant sa surface à 2 009 m².
Renégociation	Iléo 27 à 33 Quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 834	4 550	1 638 *36 %*	01/2016	MEDTRONIC France.
Renégociation	Le Carillon 5/6 Esplanade Ch. de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 716	3 821	1 242 *32,5 %*	06/2016	CFPB.
Renégociation	25 avenue Gaspard Coriolis ZAC Basso Cambo 3 31100 TOULOUSE	BUR	6 644	5 336	5 336 *100 %*	06/2016	IMMOBILIERE INEO.
Renégociation	43 rue Frédéric Joliot Curie Technopole Château Gombert 13013 MARSEILLE	BUR	4 752	1 180	1 180 *100 %*	08/2016	BULL SAS.
Renégociation	Maillot 2000 - 4/5/7ème Ét. 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	1 549	775 *50 %*	09/2016	Sortie de TOWER WATSON. Entrée de JEC.
Renégociation	Carré Feydeau 5/9 rue Feydeau 75002 PARIS	BUR	7 107	1 586	777 *49 %*	11/2016	SYSTRAN.
Renégociation	Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	2 604	521 *20 %*	01/ et 07/2017	TELEPERFORMANCE. Maintien en place sur 6/9 ans avec réduction de surface.
Renouvellement	114 avenue de Flandres 75019 PARIS	BUR	1 731	850	850 *100 %*	01/2016	DEPARTEMENT DE PARIS.
Renouvellement	Axialys 1 276 Av. du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS	BUR	24 324	10 817	1 623 *15 %*	07/2016	RANDSTAD Bail 9 ans ferme.
Renouvellement	2/4 rue de la Tuilerie 31130 BALMA	BUR	1 271	364	364 *100 %*	11/2016	FILACTION.

* Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2016

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date effet	Locataires
Le Prisme 1 rue Georges Braque 78280 GUYANCOURT	BUR	4 860	4 860	4 860 *100 %*	12/2015	ORANGE.
45 rue de Paradis 75010 PARIS	BUR	3 497	1 164	1 164 *100 %*	12/2015	CPAM de Paris.
37 rue Marceau 94200 IVRY-SUR-SEINE	BUR	2 482	2 482	2 482 *100 %*	03/2016	MUTUELLE Etudiant.
Parc du Golf - Bât. 8 350 rue Gautier de la Lauzière ZAC Pichaury - Les Milles 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	1 037	1 037	1 037 *100 %*	03/2016	SGS.
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 287	17 287	4 322 *25 %*	05/2016	PAGES JAUNES.
Espace Clichy - Bât. Arcturus 68 rue Villeneuve 92110 CLICHY	BUR	3 361	3 361	3 361 *100 %*	07/2016	LEARNING TREE Intl. Actif vendu en 12/2016.
Quartier Pilaterie - Bât. B2 12 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	BUR	935	427	252 *59 %*	- 12/2015 - 11/2016	- 113 m² PROFIL. Résiliation amiable. - 139 m² SECA. Redressement judiciaire.
251 boulevard Péreire 75017 PARIS	BUR	2 951	1 550	775 *50 %*	08/2016	TOWERS WATSON.
Le Telinvest 16 rue Henri Barbusse 38000 GRENOBLE	BUR	2 784	1 038	1 038 *100 %*	01/2016	SPARTOO. Résiliation amiable pour renouvellement avec extension.
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 716	5 117	1 663 *32,5 %*	07/2016	VEOLIA.
Parc de la Haute Borne - Bât. 6 10 rue Héloïse 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	BUR	1 691	472	472 *100 %*	09/2016	AFFILIATED.
Les Promenades 28 boulevard Joffre 51100 REIMS	COM	1 145	308	308 *100 %*	09/2016	MANPOWER.
Les Bureaux de Marveyre 10 boulevard Ralli 13008 MARSEILLE	BUR	2 047	380	380 *100 %*	10/2016	NOVRH. Résiliation amiable.
Plaine Espace 17/19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	BUR	6 615	1 016	1 016 *100 %*	12/2015	ARTSANA.
Les Conquérants 8/10 avenue des Tropiques 91940 LES ULIS	BUR	3 600	461	309 *67 %*	11/2016	EUROSTYLE. Résiliation amiable.

* Quote-part de la SCPI.

Vacants

	1T2016 (m²)	2T2016 (m²)	3T2016 (m²)	4T2016 (m²)	TOTAL 2016 (m²)
Solde de l'activité locative	(2 334)	(10 372)	(2 278)	549	**(14 435)**
Surface acquise vacante	0	0	0	0	**0**
Surface vendue vacante	3 460	0	490	4 918	**8 868**
Solde vacant en fin de période	54 202	64 574	66 362	60 895	**60 895**

Au 31 décembre 2016, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 60 895 m² (44 612 m² fin 2015) et se répartissent comme suit :

Paris	1 924 m²	soit 3,2 %
Île-de-France	36 728 m²	soit 60,3 %
Régions	22 241 m²	soit 36,5 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2016 un loyer annuel potentiel de 8,5 millions d'euros.

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

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) *(%)*	Commentaires
Le Carillon 5/6 Esplanade Ch. de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 716	7 022	2 282 *32,5 %*	Libération de VEOLIA. Travaux de rénovation des locaux en cours.
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 287	17 287	4 322 *25 %*	Libération des Pages Jaunes en 05/2016. Travaux de rénovation en cours.
47 rue d'Enghien 75010 PARIS	BUR	2 398	2 311	1 733 *75 %*	Indivision avec SCPI gérée par BNP. Arbitrage en cours.
Le Prisme 1 rue Georges Braque 78280 GUYANCOURT	BUR	4 860	4 860	4 860 *100 %*	Locaux vacants suite au départ d'ORANGE. Marché locatif extrêmement concurrentiel face à une demande atone.
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 843	1 753 *30 %*	Suite libération partielle de Vinci fin avril 2015.
Parc Activités du Canal 1 rue Ariane 31520 RAMONVILLE-ST-AGNE	BUR	3 332	3 332	3 332 *100 %*	Suite au congé du CNES au 30/04/2016. Arbitrage ou relocation.
Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	3 859	2 045 *53 %*	Marché locatif extrêmement concurrentiel face à une demande atone.
37 rue Marceau 94200 IVRY-SUR-SEINE	BUR	2 482	2 482	2 482 *100 %*	Valorisation en cours : Transformation en résidence étudiants. Négociation du contrat de CPI (travaux) et du bail avec le futur exploitant en cours.
Plaine Espace 17/19 Av. de la Métallurgie 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	BUR	6 615	1 542	1 542 *100 %*	Locaux rénovés. Marché locatif très peu actif.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 9 837 m², soit 2,32 % de la surface en exploitation (423 432 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
Parc des Fontaines - Bât. C 163/169 Av. G. Clémenceau 92000 NANTERRE	BUR	4 085	4 085	4 085 *100 %*	12/2016	VEOLIA PROPRETE.
Atrium Part Dieu 107/109 Bd Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	4 098	1 332 *32.5 %*	- 01/2017 - 12/2016 - 04/2017	- 675 m² POLE EMPLOI. - 340 m² VILLE DE LYON . - 317 m² ENEDIS. Totalité relouée à CARSAT 07/2017.
Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	1 310	393 *30 %*	04/2017	CGG VERITAS SERVICES.
3 avenue du Roussillon 63173 AUBIERE	COM	1 130	1 013	1 013 *100 %*	05/2017	GPDIS France.
1 Cours Albert Thomas 69003 LYON	BUR	3 240	477	477 *100 %*	12/2016	COMADIS (2 baux). Maintien en place après extension au titre d'un nouveau bail.
45 rue de Paradis 75010 PARIS	BUR	3 497	299	299 *100 %*	12/2016	Groupe CHIMIE MARKETING. En cours de relocation au locataire principal de l'immeuble (SEWAN) pour extension.
Parc de la Vatine 9 rue Andrei Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	BUR	1 097	563	563 *100 %*	12/2016	EGIS EAU. Sous Promesse de vente avec réitération prévue au 1er T 2017.

* Quote-part de la SCPI.

Contentieux

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Grace à l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 1 226 644,11 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 725 584,60 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 501 059,51 euros.

Au 31 décembre 2016, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 509 888,91 euros.

Parmi les procédures judiciaires en cours ayant fait l'objet d'une reprise de provision significative, il convient d'évoquer plus particulièrement celle en demande de fixation judiciaire du loyer de renouvellement opposant la SCPI au locataire La Halle (à Lognes). Le locataire souhaitait voir son loyer annuel fixé à 106 000 euros rétroactivement à compter du 1er juillet 2012. La SCPI sollicitait le maintien du loyer en cours soit 214 000 euros.

Par jugement en date du 16 février 2016, le loyer annuel a été fixé à la somme principale de 165 000 euros à compter du 1er juillet 2012. Le jugement étant devenu définitif, la SCPI a restitué les sommes trop perçues depuis cette date (122 610 euros HT), et procédé à la reprise de provisions pour risque pour 119 668 euros.

Par ailleurs, dans un autre dossier en demande de fixation judiciaire opposant la SCPI au locataire La Compagnie Européenne de la Chaussure, ce dernier souhaitait voir le loyer de renouvellement fixé à 57 000 euros à compter du 1er juillet 2012. La SCPI sollicitait le renouvellement à 123 000 euros.

Un jugement du 16 février 2016 a fixé le loyer annuel du bail renouvelé à la somme principale de 94 000 euros HC/HT à compter du 1er juillet 2012. Ce jugement étant devenu définitif, la SCPI a restitué les montants trop perçus (73 700 euros HT), et procédé à la reprise de provisions pour risque à hauteur de 63 629 euros.

Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (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	11 190 897,29
Provisions pour travaux au 31 décembre	6 180 508,03

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
129 rue Servient	LYON	Travaux de désamiantage	508 101,46
1 rue George Stephenson	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Réfection étanchéité du rez-de-dalle	454 042,63
45 rue de Paradis	PARIS	Rénovation des parties communes	448 675,80
4 place de Boston	HEROUVILLE ST CLAIR	Réfection étanchéité	286 674,88
251 boulevard Pereire	PARIS	Réfection étanchéité	250 583,60

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
115 rue Cardinet	PARIS	Remise en état immeuble complet et participation aux travaux d'aménagement du bail RBC 26	885 519,40
45 rue de Paradis	PARIS	Remise en état locatif totale des plateaux ex CPAM	480 084,86
13 avenue du Général Leclerc	MAISONS-ALFORT	Remise en état du 1er, 2e et 6e étage	445 598,04
102 à 116 rue Victor Hugo	LEVALLOIS-PERRET	Remise en état des lots vacants ex ANTS	294 136,44
37 rue Adam Ledoux	COURBEVOIE	Remise en état des plateaux du RDC, 1er, 3e et 5e étage	267 531,68

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
7 avenue de la Cristallerie	SEVRES	Restructuration	1 352 055,94
Boulevard Louis Pradel	JONAGE	Restructuration	255 821,64
45 rue de Paradis	PARIS	Restructuration	164 352,73

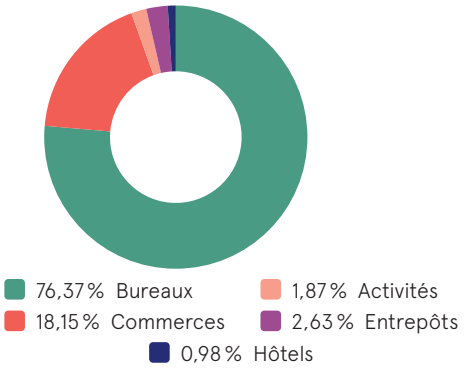
Expertises et répartition du patrimoine

Au global, le patrimoine de Crédit Mutuel Pierre 1 s'élève au 31 décembre 2016 à 1 191 425 061,93 euros, dont 1 062 421 081,67 euros d'actifs détenus en direct et 129 003 980,26 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,32 % par rapport à l'exercice précédent.

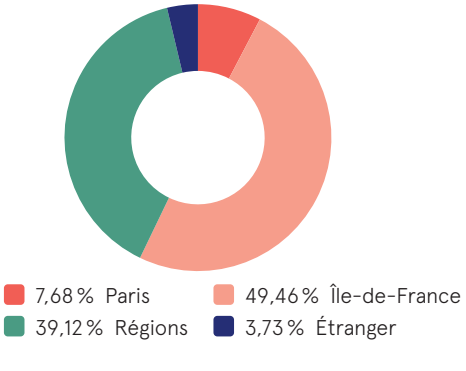
Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016

Au 31 Décembre 2016, Crédit Mutuel Pierre 1 détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 433 748 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	Commerces	Activités	Entrepôts	Hôtels	Total (euros)	Total (%)
Paris	209 193 798,03	25 750 575,47				234 944 373,50	19,72 %
Île-de-France	546 568 401,05	74 392 830,83	7 832 325,23	9 698 707,03		638 492 264,14	53,59 %
Régions	224 472 794,78	47 825 128,31	497 246,16	470 865,64		273 266 034,89	22,94 %
Étranger	28 504 389,40				16 218 000,00	44 722 389,40	3,75 %
TOTAL (euros)	**1 008 739 383,26**	**147 968 534,61**	**8 329 571,39**	**10 169 572,67**	**16 218 000,00**	**1 191 425 061,93**	
Total 2015	*777 799 683,72*	*104 171 016,74*	*4 872 788,21*	*9 721 403,24*		896 564 891,91	
TOTAL (%)	**84,67 %**	**12,42 %**	**0,70 %**	**0,85 %**	**1,36 %**	**100,00 %**	**100,00 %**

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

SITUATION D'ENDETTEMENT

- Le recours à l'endettement bancaire ou 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		1 135,82
Capitalisation au 31 décembre 2015		1 183,28
Autorisation Statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	177,49
Dettes et engagements 2016 sur capitalisation au 31 décembre 2015	12,26 %	145,03
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée de 5,8 ans)	8,53 %	100,89
- Dont découverts bancaires	2,70 %	32,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	1,03 %	12,14

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

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

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 113 % 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 que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle

Suite à décision des associés en date du 19 janvier 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° 16-03 en date du 1er avril 2016 de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

Augmentation du capital maximum statutaire

Suite à l'assemblée générale extraordinaire en date du 19 janvier 2016, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a absorbé la société Multimmobilier 1 et il a été décidé de porter le capital maximum statutaire de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 de 750 000 033 euros à 1 000 000 044 euros.

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2017.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et 15 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

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

Personnes physiques :

Yves BARRUET – 70 ans
Détenant : 96 parts.
Demeurant : 27, rue d'Alsace Lorraine - 45000 Orléans.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien expert au sein d'une compagnie d'assurance et gestion de patrimoine.
Membre sortant.

Gérard BAUDIFFIER – 59 ans
Détenant : 420 parts.
Demeurant : 46, rue des Naurais – 86100 Châtellerault.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur dans l'industrie aéronautique.
Membre sortant.

Jean-Baptiste BILLY – 37 ans
Détenant : 712 parts.
Demeurant : 704, rue de la Clémenterie – 78670 Villennes-sur-Seine.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur immobilier au sein d'un groupe financier.
Membre sortant.

Olivier BLICQ – 59 ans
Détenant : 88 parts.
Demeurant : 26, rue Rabelais – 59000 Lille.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : fonctionnaire - Investisseur privé.
Membre sortant.

Maëlle BRIENS – 33 ans
Détenant : 5 parts.
Demeurant : 101, rue Docteur Longchamp – 83000 Toulon.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : professeure agrégée économie et gestion à l'université de Toulon.
Membre sortant.

Jean-Luc BRONSART – 62 ans
Détenant : 7 parts .
Demeurant : 10, avenue de la Forêt – 44250 Saint-Brévin les Pins.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur immobilier, bailleur privé.

Philippe Georges DESCHAMPS – 56 ans
Détenant : 243 parts.
Demeurant : Chalet Les Suites du Lac de Serre-Ponçon
1, Rue Pierre Chaumaure - 05200 Puy Sanières.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine.
Secrétaire du conseil de surveillance sortant.

François DESPORTES – 65 ans
Détenant : 526 parts.
Demeurant : 1, rue de l'Amiral de Joinville – 92200 Neuilly-sur-Seine.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'une société de courtage, conseils financiers, placement et assurances.

Bernard DESTOMBES – 68 ans
Détenant 866 parts.
Demeurant : 120, avenue Poincaré - 59700 Marcq-en-Baroeul.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : commissaire aux comptes à la retraite.
Membre sortant.

Bertrand DE GELOES – 69 ans
Détenant : 277 parts.
Demeurant : 4, allée Prad Bihan - 56000 Vannes.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise.
Membre sortant.

Daniel GEORGES – 59 ans
Détenant 35 parts.
Demeurant : 113, avenue Adolphe Geeraert – 59240 Dunkerque.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : médecin spécialisé en imagerie médicale.

Patrick KONTZ – 62 ans
Détenant : 91 parts.
Demeurant : 248, Chemin de Millas – 40600 Biscarosse.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité de la gendarmerie.
Membre sortant.

Guy LACAZE – 65 ans
Détenant : 8 parts.
Demeurant : 33, rue Orfila – 75020 Paris.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur grands comptes au sein d'une société immobilière.
Membre sortant.

Antoine DE MIRIBEL – 36 ans
Détenant : 500 parts.
Demeurant : 68 boulevard Kellermann – 75013 Paris.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : officier de gendarmerie en poste au centre de planification et de gestion des crises.

Jacques Philippe MORILLON – 52 ans
Détenant : 183 parts.
Demeurant : 4, allée du Béarn - 91300 Massy.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur informatique – investisseur privé.

Georges POUSSIER – 68 ans
Détenant : 55 parts.
Demeurant : 167, boulevard Malesherbes – 75017 Paris.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien cadre financier au sein d'une société immobilière.
Membre sortant.

François RINCHEVAL – 51 ans
Détenant : 180 parts.
Demeurant : 2, rue Georges Fessard – 28000 Chartres.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine et conseil financier.
Membre sortant.

Franco TELLARINI – 67 ans
Détenant 500 parts.
Demeurant : 11 allée Nicéphore Niepce – 94300 Vincennes.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise à la retraite exerçant le conseil aux entreprises.
Membre sortant.

Maurice TOME – 74 ans
Détenant 20 parts.
Demeurant : 43, rue Saint-Ladre – 59400 Cambrai.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : administrateur d'une société financière - ancien dirigeant d'un groupe bancaire.
Président du conseil de surveillance sortant.

Damien VANHOUTTE – 66 ans
Détenant : 3 parts.
Demeurant : 12, rue Charles Seydoux – 59360 Le Cateau.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en gestion de patrimoine.
Membre sortant.

Personnes morales :

ACMN VIE
Détenant : 1 208 061 parts.
Siège social : 9, boulevard Gouvion Saint-Cyr – 75017 Paris.
Numéro d'immatriculation au RCS : 412 257 420 RCS Paris.
Activité : compagnie d'assurance.
Membre sortant.

ANTHIRE SCI
Détenant : 188 parts.
Siège social : 3, rue Jules Simon – 75015 Paris.
Numéro d'immatriculation au RCS : 799 436 449 RCS Paris.
Activité : SCI familiale.
Membre sortant.

ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE
Détenant : 3 177 parts.
Siège social : 34, rue de Wacken – 67000 Strasbourg.
Numéro d'immatriculation au RCS : 332 377 597 RCS Strasbourg.
Activité : compagnie d'assurance.
Membre sortant.

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**
325 kwhep/m²SU.an Performance Énergétique des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME. ***429 kWhep/M²SU.an*** *Évaluation de l'OID*.*	**36 %** 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 19 (d).*
15 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*.*	**58 %** 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 19 (b).*
11 % 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.*	**52 %** 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.*	**52 %** 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.
41 % 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 ***.*	**39 %** 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.

Procédure de contrôle interne

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

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

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

Le processus s'organise en trois niveaux :

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

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

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

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

Accès à l'information

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

Suivi et gestion des risques auxquels la SCPI est exposée

Profil de risque

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

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

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

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

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

Suivi et évaluation des risques

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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

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

Prévention des conflits d'intérêts

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

Provenance des fonds

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

Rémunération

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 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 au cours de l'année [1]	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre [2]
2012	507 081 474,00	15 991 635,00	3 314 258	19 362	2 633 673,60	285,00
2013	520 718 976,00	25 403 190,00	3 403 392	19 990	3 878 006,40	285,00
2014	521 660 232,00	1 753 320,00	3 409 544	20 195	1 712 599,20	285,00
2015	521 660 232,00		3 409 544	20 481	659 718,00	285,00
2016	635 455 359,00	108 631 495,00	4 153 303	22 773	1 099 027,76	285,00

[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 (euros)	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00
Dividende versé au titre de l'année[1] (euros)	14,28	13,92	12,84	12,12	12,12
dont distribution de report à nouveau (en %)			6,93 %		6,27 %
dont distribution de réserves de plus-values (en %)	5,67 %	16,81 %		13,12 %	
Taux de distribution sur valeur de marché[2]	5,01 %	4,88 %	4,51 %	4,25 %	4,25 %
Report à nouveau cumulé par part [3] (euros)	1,55	3,17	2,29	3,57	2,84

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.
(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 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)
2012	59 825	1,83 %	1 mois	-	30 672,04
2013	80 954	2,44%	1 mois	-	31 990,06
2014	68 962	2,02 %	1 mois	20 226	29 314,37
2015	28 935	0,85%	4 mois	66 640	27 001,26
2016	48 866	1,43%	13 mois*	87 333	33 027,31

*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	18,04	97,60	17,67	97,98	16,34	98,44	16,01	96,91	15,43	96,81
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,02	0,12	0,08	0,42	0,06	0,36	0,19	1,17	0,21	1,34
Produits divers	0,42	2,28	0,29	1,60	0,20	1,21	0,32	1,92	0,29	1,85
TOTAL DES REVENUS	**18,49**	**100,00**	**18,03**	**100,00**	**16,60**	**100,00**	**16,52**	**100,00**	**15,93**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	1,71	9,26	1,69	9,36	1,53	9,20	1,50	9,10	1,49	9,33
Autres frais de gestion*	0,40	2,14	0,34	1,89	0,30	1,81	0,37	2,25	0,69	4,31
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,14	0,75	0,10	0,56	0,11	0,65	0,06	0,38	0,07	0,46
Charges immobilières non récupérées	1,59	8,61	1,64	9,10	1,60	9,65	1,50	9,10	1,39	8,75
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**3,84**	**20,76**	**3,77**	**20,92**	**3,54**	**21,31**	**3,44**	**20,83**	**3,64**	**22,84**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,35	1,90	0,34	1,89	0,37	2,20	0,48	2,89	0,49	3,07
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,70	3,79	0,65	3,63	0,64	3,88	0,65	3,94	0,59	3,71
- dotation nette aux autres provisions**	0,07	0,39	0,01	0,04	0,11	0,64	0,14	0,84	(0,15)	(0,93)
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**1,12**	**6,08**	**1,00**	**5,56**	**1,12**	**6,72**	**1,27**	**7,67**	**0,93**	**5,84**
TOTAL DES CHARGES	**4,96**	**26,84**	**4,77**	**26,48**	**4,65**	**28,03**	**4,71**	**28,49**	**4,57**	**28,68**
RÉSULTAT	**13,53**	**73,16**	**13,26**	**73,52**	**11,95**	**71,97**	**11,81**	**71,51**	**11,36**	**71,32**
Variation du report à nouveau	0,06	0,32	1,68	9,32	0,89	5,36	(1,28)	(7,75)	0,76	4,77
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	14,28	77,24	13,92	77,19	12,84	77,33	12,12	73,37	12,12	76,07
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	14,28	77,24	13,92	77,19	12,84	77,33	12,12	73,37	12,12	76,07

* 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	837 819 960,70	181 836 077,46	1 019 656 038,16
Cessions d'immeubles	223 269 250,09	20 723 140,97	243 992 391,06
Plus et moins values sur cessions	43 333,40	(692 166,90)	(648 833,50)
Réévaluations	14 346 651,92	(1 362 899,00)	12 983 752,92
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(103 546 186,63)	(5 698 636,12)	(109 244 822,75)
Achats d'immeubles	(1 029 484 276,39)	(196 031 052,04)	(1 225 515 328,43)
Achats de parts de sociétés immobilières	(9 939 500,00)	(67 131 197,76)	(77 070 697,76)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	**(67 490 766,91)**	**(68 356 733,39)**	**(135 847 500,30)**

* 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 Crédit Mutuel Pierre 1 sont constitués :

- de revenus fonciers de source française ou étrangère (Allemagne essentiellement et Espagne pour l'exercice 2016) qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ainsi que des charges d'intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition d'immeubles ;

Il est rappelé que :

- les revenus fonciers générés en Allemagne et en Espagne donnent lieu à un impôt prélevé à la source en Allemagne et en Espagne. Ces revenus sont également ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale en France. La part d'impôt français liée aux revenus allemands et espagnols est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

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

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

Personnes physiques

Revenu Foncier	(euros)
Revenu brut	72 249 142
Autres charges déductibles	22 222 195
Intérêts d'emprunt	1 026 519
Revenu net	49 000 429
Soit par part pleine jouissance	11,74

Revenu Financier	(euros)
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant
Revenu de source allemande et espagnole ouvrant droit à un crédit d'impôt	1 097 192,00

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	46 419 039
Réintégration	2 072 678
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	2 253 356
Résultat fiscal	46 238 361

* Plus ou moins values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	46 419 039
Réintégration	2 072 678
Déduction	788 184
Résultat fiscal	47 703 532

* 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		705 662,13						705 662,13	*
Fournisseurs d'immobilisations							14 567 910,00	14 567 910,00	**
Total à payer		**705 662,13**					**14 567 910,00**	**15 273 572,13**	
Échéances au 31/12/2015									
Fournisseurs		1 055 834,48						1 055 834,48	*
Fournisseurs d'immobilisations							6 210 292,80	6 210 292,80	**
Total à payer		**1 055 834,48**					**6 210 292,80**	**7 266 127,28**	

* 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 réglements 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. Une modification a 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, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et contracter des emprunts 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.***~~

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.

Ce montant est fixé de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les 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. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, 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****.*

~~***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, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

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,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle, votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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

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

Capital et marché des parts

Le rythme de la collecte s'est accéléré au cours de l'année. Les capitaux collectés ont augmenté par rapport à 2015, pour s'élever à 13 926 810 euros, correspondant à l'émission de 48 866 parts ayant servi en totalité à compenser des demandes de retrait.

Toutefois, l'existence de parts en attente de retrait a été identifiée par le conseil de surveillance comme un point de vigilance. Votre conseil a appuyé la proposition de la société de gestion visant à constituer un fonds de remboursement.

Sous l'effet de la fusion, le capital effectif de la SCPI a été porté à 635 455 359 euros au 31 décembre 2016. En raison de cette augmentation de la collecte, le marché comptait, 87 333 parts, en attente de retrait à la fin de l'exercice, soit 2,1% du nombre total de parts de la SCPI.

Patrimoine

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

Nous avons ainsi été informés des arbitrages réalisés, lesquels ont permis à notre SCPI de se séparer de 17 actifs totalisant 17 350 m² de locaux, vacants à hauteur d'environ 9 000 m² soit 51%. Ces actifs cédés ont représenté un montant total de cession de 21 195 015 euros HT acte en main.

En contrepartie, notre SCPI a investi un montant de 105 069 380 euros HT droits compris acte en main, dans quatre acquisitions.

Une acquisition, portant sur 20 % d'un actif d'une surface 4 544 m², situé au 50 route de la Reine à Boulogne-Billancourt (92100), a été réalisée en direct, pour un montant de 10 556 665 euros HT acte en main.

Les trois autres acquisitions ont été effectuées au travers d'apports en capital à des SCI constituées avec d'autres SCPI du Groupe La Française, et ont porté sur :

- un immeuble situé au cœur de Berlin « 2 Towers » acquis via un apport en capital d'un montant de 16 625 630 euros dans la SCI LF Offenbach. Notre SCPI détenait, au 31 décembre 2016, 10,12 % du capital de cette SCI ;
- un immeuble entièrement rénové et loué situé dans un quartier très vivant du 12ème arrondissement de Paris « Le Carré Daumesnil » et acquis via un apport en capital de 28 684 250 euros dans la SCI LF Carré Daumesnil. À l'issue de cette opération, notre SCPI détient 27 % du capital de cette SCI ;
- 250 cottages et un Spa situés dans un village de vacances livrable au 2ème trimestre 2019, acquis via un apport en capital de 12 125 000 euros dans la SCI Allgäu. À l'issue de cette opération, notre SCPI détient 17 % du capital de cette SCI.

Nonobstant les pressions du marché locatif (les libérations, les mesures d'accompagnement), les efforts permanents de la société de gestion se reflètent dans le taux d'occupation financier, qui a augmenté en 2016 et s'est établi à 84,9 % contre 84,4 % en 2015 et dans le taux d'occupation physique qui a lui légèrement baissé en 2016 et s'est établi à 85,7 % contre 85,9 % en 2015.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégie pour 2017, notamment, la poursuite et l'intensification des arbitrages visant à céder les actifs ayant perdu de leur attractivité ou à anticiper leur obsolescence, ainsi que l'accélération de la politique de surinvestissement avec le développement du recours à l'emprunt bancaire et une utilisation renforcée des lignes et autres facultés de financement internes. Votre conseil adhère à ces objectifs, qui s'inscrivent dans le cadre du rajeunissement du patrimoine de notre SCPI et de son adaptation à l'évolution de la demande locative.

Valeur du patrimoine et valeur de la part

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2016, à 1 135 818 986,59 €, dont 1 062 421 081,67 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et dont 73 397 904,92 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI. À périmètre identique, la valeur estimée du patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises, enregistre une progression de 1,32 %.

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

Comptes sociaux

Les comptes sociaux font apparaître des produits de l'activité immobilière s'élevant à 85 921 148,13 euros contre 72 509 378,16 euros pour l'exercice précédent, soit une augmentation d'environ 18,50 %. Celle-ci se répercute sur le résultat de l'exercice qui ressort à 47 412 963,97 euros, soit en hausse de 17,84 % par rapport à 2015.

Ramené à une part, ce résultat correspond à un montant de 11,36 euros et il a été versé aux associés un dividende de 12,12 euros par part pour l'exercice, dont 0,76 euro prélevé sur le compte de report à nouveau.

Pour 2017, les libérations et les efforts qui devront être consentis afin de préserver le maintien en place des locataires (renégociations des loyers, franchises) auront encore pour effet de diminuer le résultat, qui est estimé à 10,20 euros par part. Dans ces conditions, il est prévu de distribuer au titre de l'exercice 11,40 euros par part dont 2,04 euros prélevés sur la réserve de plus-values.

Conventions

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

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 été 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.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2016 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Conseil de surveillance

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

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le conseil de surveillance de Crédit Mutuel Pierre 1,
Monsieur Maurice TOME, Président.

8 TEXTES DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 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 635 455 359 euros et un bénéfice net de 47 412 963,97 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 47 412 963,97 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 14 961 930,10 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 62 374 894,07 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 50 571 273,68 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 11 803 620,39 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 :
  934 549 755,22 euros, soit 225,01 euros par part ;
- valeur de réalisation :
  1 009 164 826,91 euros, soit 242,98 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
  1 187 916 903,68 euros, soit 286,02 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.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2016 à 183 237 euros, soit 0,08 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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

Nomination de sept associés candidats au moins ou de quinze candidats au plus, en qualité de membres du conseil de surveillance.

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

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

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de 2019 : *(Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les quinze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix)* :

CANDIDATS	ÉLU / NON ÉLU	NOMBRE DE VOIX
Personnes physiques		
Yves BARRUET		
Gérard BAUDIFFIER		
Jean-Baptiste BILLY		
Olivier BLICQ		
Maëlle BRIENS		
Jean-Luc BRONSART		
Philippe Georges DESCHAMPS		
François DESPORTES		
Bernard DESTOMBES		
Bertrand DE GELOES		
Daniel GEORGES		
Patrick KONTZ		
Guy LACAZE		
Antoine DE MIRIBEL		
Jacques Philippe MORILLON		
Georges POUSSIER		
François RINCHEVAL		
Franco TELLARINI		
Maurice TOME		
Damien VANHOUTTE		
Personnes morales		
ACMN VIE		
ANTHIRE SCI		
ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE		

Dixième 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.

TEXTES DES RÉSOLUTIONS 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 État des États-Unis d'Amérique » des statuts 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. L'effet de levier de la SCPI pourra ainsi s'élever jusqu'à 120 % selon la méthode brute.

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.

Ce montant est fixé de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les 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.

Ce montant est fixé de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les 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 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. »

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	**1 067 384 422,93**	**1 135 818 986,59**	**823 777 949,68**	**886 954 709,51**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Terrains et constructions	955 596 295,17	1 036 241 081,67	775 705 384,10	845 982 391,91
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	25 926 642,20	26 180 000,00	30 509 642,20	31 276 000,00
Autres immobilisations locatives	8 790 787,80		7 623 423,38	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	77 070 697,76	73 397 904,92	9 939 500,00	9 696 317,60
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	**(6 335 193,03)**	**(154 685,00)**	**(5 728 043,08)**	**(273 298,17)**
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(6 180 508,03)		(5 454 744,91)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(154 685,00)	(154 685,00)	(273 298,17)	(273 298,17)
TOTAL I	**1 061 049 229,90**	**1 135 664 301,59**	**818 049 906,60**	**886 681 411,34**
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	**622 666,60**	**622 666,60**	**282 461,83**	**282 461,83**
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	622 666,60	622 666,60	282 461,83	282 461,83
Créances	**8 841 509,42**	**8 841 509,42**	**13 323 639,08**	**13 323 639,08**
Locataires et comptes rattachés	4 989 022,31	4 989 022,31	4 957 011,69	4 957 011,69
Provisions pour dépréciation des créances	(2 509 888,91)	(2 509 888,91)	(2 608 673,67)	(2 608 673,67)
Créances fiscales et sociales	2 115 439,16	2 115 439,16	4 907 411,97	4 907 411,97
Fournisseurs et comptes rattachés	1 979 515,55	1 979 515,55	1 876 489,55	1 876 489,55
Autres créances	2 267 421,31	2 267 421,31	4 191 399,54	4 191 399,54
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**2 139 406,53**	**2 139 406,53**	**33 987 447,56**	**33 987 447,56**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	1 493 142,00	1 493 142,00		
Autres disponibilités	646 264,53	646 264,53	33 987 447,56	33 987 447,56
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	**(138 311 397,88)**	**(138 311 397,88)**	**(104 952 719,29)**	**(104 952 719,29)**
Dettes financières	(92 616 999,59)	(92 616 999,59)	(57 498 950,55)	(57 498 950,55)
Dettes d'exploitation	(9 709 171,03)	(9 709 171,03)	(8 739 790,95)	(8 739 790,95)
Dettes diverses	(35 985 227,26)	(35 985 227,26)	(38 713 977,79)	(38 713 977,79)
TOTAL III	**(126 707 815,33)**	**(126 707 815,33)**	**(57 359 170,82)**	**(57 359 170,82)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	223 789,61	223 789,61	138 679,81	138 679,81
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(15 448,96)	(15 448,96)		
TOTAL IV	**208 340,65**	**208 340,65**	**138 679,81**	**138 679,81**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**934 549 755,22**		**760 829 415,59**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		**1 009 164 826,91**		**829 460 920,33**

* 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	**521 660 232,00**		**113 795 127,00**	**635 455 359,00**
Capital souscrit	521 660 232,00		113 795 127,00	635 455 359,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	**144 396 469,43**		**(3 995 365,58)**	**140 401 103,85**
Prime d'émission	218 627 880,16		(5 163 632,00)	213 464 248,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(74 302 153,28)		(509 794,38)	(74 811 947,66)
Écarts sur remboursements de parts	70 742,55		1 678 060,80	1 748 803,35
Prime de fusion	**68 217 072,64**		**66 337 679,92**	**134 554 752,56**
Prime de fusion	71 716 796,38		71 526 521,66	143 243 318,04
Prélèvement sur prime de fusion	(3 499 723,74)		(5 188 841,74)	(8 688 565,48)
Écart de réévaluation	**14 346 651,92**		**(1 362 899,00)**	**12 983 752,92**
Écart de réévaluation	14 346 651,92		(1 362 899,00)	12 983 752,92
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	**43 333,40**		**(692 166,90)**	**(648 833,50)**
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	**7 795 777,07**	**4 369 879,13**	**2 796 273,90**	**14 961 930,10**
Résultat de l'exercice	**4 369 879,13**	**(4 369 879,13)**	**(3 158 309,71)**	**(3 158 309,71)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	40 231 897,31	(40 231 897,31)	47 412 963,97	47 412 963,97
Acomptes sur distribution	(35 862 018,18)	35 862 018,18	(50 571 273,68)	(50 571 273,68)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**760 829 415,59**		**173 720 339,63**	**934 549 755,22**

(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	31 172 313,79	26 606 863,63
Charges ayant leur contrepartie en produits	**20 669 863,40**	**16 999 199,94**
Charges d'entretien du patrimoine locatif	**423 682,43**	**430 260,65**
Grosses réparations et travaux exceptionnels	**3 377 108,68**	**2 658 079,84**
Charges immobilières non récupérables	**6 701 659,28**	**6 519 323,20**
Charges locatives non récupérables	1 445 077,02	1 198 451,88
Charges locatives sur locaux vacants	2 937 352,09	2 684 300,72
Autres charges immobilières non récupérables	2 319 230,17	2 636 570,60
CHARGES D'EXPLOITATION	15 513 043,94	15 285 818,77
Diverses charges d'exploitation	**10 044 295,71**	**6 939 319,16**
Rémunération de la société de gestion	6 199 751,21	5 120 528,37
Honoraires	335 497,51	205 452,61
Autres services extérieurs	338 252,32	261 996,09
Impôts, taxes et versements assimilés	3 034,78	29 942,07
Autres charges	3 167 759,89	1 321 400,02
Dotations aux amortissements d'exploitation	**2 213 253,19**	**5 051 192,47**
Dotations aux provisions d'exploitation	**3 255 495,04**	**3 295 307,14**
Provisions pour créances douteuses	725 584,60	805 018,77
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	2 465 225,44	2 216 990,20
Provisions pour risques et charges	64 685,00	273 298,17
CHARGES FINANCIÈRES	1 270 294,96	667 175,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES	79 769,78	220,67
TOTAL DES CHARGES	**48 035 422,47**	**42 560 078,07**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	**47 412 963,97**	**40 231 897,31**
TOTAL GÉNÉRAL	**95 448 386,44**	**82 791 975,38**

PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	85 921 148,13	72 509 378,16
Produits de l'activité immobilière	**81 737 665,30**	**70 764 057,54**
Loyers	61 067 801,90	53 764 857,60
Charges facturées	20 669 863,40	16 999 199,94
Produits des activités annexes	**888 493,03**	**984 374,72**
Revenus des titres immobilisés	**3 294 989,80**	**760 945,90**
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	8 297 144,13	9 529 401,31
Reprises d'amortissements d'exploitation	**173 499,05**	**3 424 983,40**
Reprises de provisions d'exploitation	**4 787 050,96**	**3 266 386,76**
Provisions pour créances douteuses	1 226 644,11	608 306,92
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	3 377 108,68	2 658 079,84
Provisions pour risques et charges	183 298,17	
Transfert de charges d'exploitation	**3 336 594,12**	**2 838 031,15**
PRODUITS FINANCIERS	888 630,21	656 762,95
Produits financiers	**888 630,21**	**656 762,95**
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	341 463,97	96 432,96
Produits exceptionnels	**341 463,97**	**96 432,96**
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	**95 448 386,44**	**82 791 975,38**

11 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 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

Règles générales d'évaluation des comptes

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

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

Principales règles d'évaluation

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

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

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

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

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

Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

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

Lors de l'assemblée générale annuelle de 2014, l'objet social de Crédit Mutuel Pierre 1 a ainsi été élargi afin de lui permettre de détenir des actifs immobiliers de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'acquisition de parts de sociétés tel que des SCI.

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

Lors de l'assemblée générale annuelle de 2014, l'objet social de Crédit Mutuel Pierre 1 a ainsi été élargi afin de lui permettre de détenir des actifs immobiliers de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'acquisition de parts de sociétés tel que des SCI.

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

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

Titres, parts et créances rattachées d'autres sociétés

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

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

Imposition des plus-values Immobilières

À compter du 1er janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, n'est plus imposé annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au 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.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2016, pour un montant total de 333 662 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 183 237 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquittée pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 150 425 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Valeur vénale des immeubles locatifs

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CBRE en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

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

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

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

Au 31 décembre 2016, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 1 191 425 061,93 euros.

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

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

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

Plan d'entretien des immeubles

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

Depuis le 1er Janvier 2003, la dotation à la provision pour grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 5 % contre 10 % antérieurement du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

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

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

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

Au 31 décembre 2016, la provision pour grosses réparations s'établit à 6 180 508,03 euros

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission et prime de fusions

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

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Provisions pour dépréciation des créances

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

Informations diverses

Au cours de l'année 2016, 19 000 000,00 euros ont été remboursés sur les lignes de crédit et 51 000 000,00 euros ont été débloqués.

Au 31 décembre 2016, le montant total des lignes de crédit se porte à 82 000 000,00 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	830 170 013,03	874 037 903,00	689 472 836,42	729 348 683,72
Locaux d'activité	8 838 875,73	8 329 571,39	4 870 551,20	4 872 788,21
Commerces	118 697 383,20	143 704 034,61	82 307 958,86	102 039 516,74
Entrepôts	6 680 811,01	10 169 572,67	6 677 461,00	9 721 403,24
TOTAL	**964 387 082,97**	**1 036 241 081,67**	**783 328 807,48**	**845 982 391,91**
Immobilisations en cours				
Bureaux	25 926 642,20	26 180 000,00	30 509 642,20	31 276 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	**25 926 642,20**	**26 180 000,00**	**30 509 642,20**	**31 276 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**77 070 697,76**	**73 397 904,92**	**9 939 500,00**	**9 696 317,60**
TOTAL GÉNÉRAL	**1 067 384 422,93**	**1 135 818 986,59**	**823 777 949,68**	**886 954 709,51**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions		
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015		**775 705 384,10**
Acquisitions		**198 695 508,08**
LILLE - 28 rue de Roubaix	22 000,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 48/50 Route de La Reine- Bât. 1	10 404 076,00	
PARIS - 16, rue Royal	5 015 586,35	
PARIS - 47 rue d'Enghien	2 470 792,05	
COLLEGIEN - 45 B Allée du Clos des Charmes	491 955,00	
RAMONVILLE-SAINT-AGNE - 1 rue Ariane	1 280 788,75	
VOISINS-LE-BRETONNEUX - 22 rue Jean Bart	373 152,06	
NANTES - 2 Impasse des Tourmalines	751 258,21	
MONTPELLIER - 1350 avenue Albert Einstein	1 614 464,88	
PARIS - 17 rue Joseph de Maistre	2 179 061,17	
CAEN - 24 rue Bailey	368 544,43	
ARGENTEUIL - 141 rue Michel Carre	1 644 445,00	
MONTPELLIER - 95 rue Pierre Flourens	472 030,99	
NANTES - 4 avenue des Jades	614 318,13	
FONTENAY-SOUS-BOIS - 10 avenue du Val de Fontenay	3 715 728,90	
LE PECQ - 54 Route de Sartrouville	4 596 012,94	
LILLE - 27 Bis rue du Vieux Faubourg	2 473 248,83	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 84 avenue du Général Leclerc	2 701 119,50	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 121 rue du Château	987 196,22	
COURBEVOIE - 37 rue Adam Ledoux	2 911 517,04	
BIEVRES - 10 Chemin de Gisy	746 623,36	
AIX-EN-PROVENCE - 1 rue du Mahatma Gandhi	1 765 309,76	
BONDOUFLE - 6 rue Bernard Palissy	1 189 001,47	
CRETEIL - 123 Chemin des Bassins	1 161 493,70	
GENNEVILLIERS - 9 Allée des Barbanniers	2 768 356,24	
REIMS - 11 rue Clément Ader	746 053,25	
PARIS - 66 avenue du Maine	3 871 802,81	
AIX-EN-PROVENCE - 350 rue Gautier de La Lauzière	1 230 159,48	
VALBONNE - 473 Route des Dolines	407 086,83	
COLLEGIEN - 47 Allée du Clos des Charmes	317 116,58	
BOIS-GUILLAUME - 15 Allée Robert Lemasson	696 096,23	
MARSEILLE - 43 rue Frédéric Joliot Curie	3 217 406,66	
LES ULIS- 8/10 avenue des Tropiques	1 555 234,62	
CANNES - 17 boulevard de la Croisette	3 890 979,39	
NANTES - 12 avenue Carnot	3 503 330,39	
SAINT-HERBLAIN - 6 rue Mickael Faraday	2 167 906,46	

Acquisitions (Suite)		
BORDEAUX - 9001 rue Vital Mareille	3 228 718,91	
CRETEIL - 42 rue Eugène Dupuis	2 290 774,87	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 27 à 33 Quai Alphonse Le Gallo	11 470 157,61	
ELANCOURT - Rond Point de l'Epine des Champs	1 853 209,35	
ELANCOURT - Rond Point de l'Epine des Champs	1 481 315,41	
PARIS - 114 avenue de Flandres	6 706 285,58	
COURBEVOIE - 49/51 Rue Louis Blanc	8 636 291,88	
PARIS - 73/75 Rue De La Condamine	9 594 683,37	
NANTERRE - 61 avenue Jules Quentin (V1 V2)	4 313 355,66	
NANTERRE - 28 boulevard de Pesaro	12 138 929,43	
CRETEIL - 22 rue Eugène Dupuis	866 291,73	
CRETEIL - 12 rue Eugène Dupuis	1 823 058,82	
EVREUX - 24 rue du Docteur Oursel	249 455,07	
PIERREFITTE-SUR-SEINE - 14 Place Jean XXIII	153 267,90	
SAINT-MANDE - 1 Place du Général Leclerc	1 431 567,61	
SAINT-DENIS - 13/19 boulevard Marcel Sembat	676 766,78	
MIONS - Rue du 8 Mai 1945	454 476,68	
LE COUDRAY-MONTCEAUX - 4/6 Place de la Mairie	591 685,14	
NANTERRE - 5/6 Esplanade Charles de Gaulle	4 072 556,97	
COURBEVOIE - 16/40 rue Henri Regnault	2 804 345,93	
LYON - 107/109 boulevard Vivier Merle	3 144 640,95	
VILLENEUVE D'ASCQ - 10 rue Héloïse	2 820 783,91	
WASQUEHAL - 14 rue Harald Stammbach	1 278 716,70	
WASQUEHAL - 16 rue Harald Stammbach	3 033 621,24	
WASQUEHAL - 12 rue Harald Stammbach	852 066,32	
MASSY - 102 rue de Paris	5 494 116,70	
ASNIERES-SUR-SEINE - 3 rue de la Station	9 565 634,72	
VILLABE - Jardiland	2 578 800,00	
VILLABE - Castorama	8 576 400,00	
AUBIGNY-EN-ARTOIS - 50 rue Georges Lamiot	3 109 278,16	
SAINT-OUEN - 48 rue Albert Dhalenne	4 500 000,00	
NANTERRE - 28 boulevard de Pesaro	4 583 000,00	
RAMONVILLE-SAINT-AGNE - 1 rue Ariane	1,00	
Cessions		**(18 475 113,11)**
CLICHY - 68 rue Villeneuve	(5 107 042,00)	
VELIZY-VILLACOUBLAY - 13 avenue Morane Saulnier	(4 076 148,09)	
CRETEIL - 15/17 rue Olof Palme	(2 717 864,10)	
NANTES - 144 rue Paul Bellamy	(1 371 074,91)	
SCHILTIGHEIM - 2 rue De La Durance	(908 881,85)	
SAINT-HERBLAIN - 15 boulevard Marcel Paul	(858 685,07)	
LABEGE - 110 avenue de l'Occitane	(787 529,12)	
COLLEGIEN - 47 Allée du Clos des Charmes	(348 804,84)	
VALBONNE - 473 Route des Dolines	(407 086,83)	
VOISINS-LE-BRETONNEUX - 22 rue Jean Bart	(373 152,06)	
PIERREFITTE-SUR-SEINE - 14 Place Jean XXIII	(153 267,90)	
NANTES - 2 Impasse des Tourmalines	(751 258,21)	
NANTES - 4 avenue des Jades	(614 318,13)	
Cessions (Partielles)		**(1 337 982,72)**
BONDOUFLE - 6 rue Bernard Palissy	(595 844,24)	
PARIS - 141 Bis/Ter et 143 rue de Saussure	(742 138,48)	
Travaux de restructuration		**1 763 332,12**
SEVRES - 7 avenue De La Cristallerie	1 352 055,94	
JONAGE - Boulevard Louis Pradel	255 821,64	
PARIS - 45 Rue De Paradis	164 352,73	
LA PLAINE SAINT-DENIS - 17/19 avenue de la Métallurgie	2 884,41	
PARIS - 73/75 rue de la Condamine	1 172,40	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 84 avenue du Général Leclerc	(1 080,00)	
CRETEIL - 15/17 rue Olof Palme	(11 875,00)	
Acquisitions de climatisations		**139 049,49**
Renouvellements de climatisations existantes		**676 808,62**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(676 808,62)**
Autres variations		**(893 882,79)**
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016		**955 596 295,17**

Agencements, aménagements, installations		
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015		**22 185 373,33**
Nouveaux agencements		3 724 505,45
Agencements, aménagements et installations en cours		1 206 644,72
Cessions d'agencements de l'exercice		(1 338 950,80)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		(1 664 738,97)
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016		**24 112 833,73**
Amortissements des agencements, aménagements, installations		
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015		**(14 561 949,95)**
Dotations de l'exercice		(2 039 754,14)
Reprises de l'exercice		1 279 658,16
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2016		**(15 322 045,93)**
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016		**8 790 787,80**
Immobilisations en cours		
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015		30 509 642,20
Acquisitions de VEFA		**0,00**
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(4 583 000,00)**
NANTERRE - 28 boulevard de Pesaro	(4 583 000,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016		**25 926 642,20**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière		
Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2015		9 939 500,00
Acquisitions		**67 131 197,76**
SCI LF Jazz	2 584 992,42	
SCI LF Panside	3 455 422,26	
SCI LF Multi BBQ	1 014 084,46	
SCI LF Prisme	2 641 818,46	
SCI LF Offenbach	16 625 630,16	
SCI Carré Daumesnil	28 684 250,00	
SCI Allgäu	12 125 000,00	
Cessions		**0,00**
Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2016		**77 070 697,76**
Immobilisations financières		
Solde des dépôts versés au 31/12/2015		282 461,83
Fonds de roulement versés aux syndics		1 041 147,95
Fonds de roulement restitués par les syndics		(700 943,18)
Solde des dépôts versés au 31/12/2016		**622 666,60**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Valeur comptable (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Capitaux propres	Quote-part détenue
LF Jazz	149 571	33 261 794,52	38 647 998,55	7 478 550,00	626 481,00	33 039 752,35	15,00 %
LF Multi BBQ	61 006	13 170 275,66	13 520 887,53	3 050 300,00	372 982,85	13 050 057,42	15,00 %
LF Prisme	145 456	33 639 108,90	36 723 525,63	7 272 800,00	901 243,47	33 315 969,92	15,00 %
LF Panside	174 705	40 086 291,98	48 974 123,93	8 735 250,00	856 449,77	39 763 040,15	15,00 %
LF Carré Daumesnil	425 112	103 912 479,32	95 747 554,11	21 255 600,00	1 636 523,16	103 347 238,40	27,00 %
LF Offenbach	158 764	155 009 618,23	153 533 585,78	31 752 800,00	1 474 135,35	155 008 828,76	10,12 %
SCI Allgäu	71 300	71 458 851,21	66 626 303,00	7 131 800,00	158 851,21	71 300 000,00	17,00 %

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	14 561 949,95	(1 279 658,16)	2 039 754,14	15 322 045,93

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net 31/12/2015	Augmentation 2016	Compte à compte 2016	Dotation 2016	Montant net au 31/12/2016
Frais d'acquisition des immobilisations		173 499,05		(173 499,05)	
TOTAL		**173 499,05**		**(173 499,05)**	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31-12-2015	Reprise provisions Multimmobilier 1	Dotation 2016	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2016
Pour grosses réparations	5 454 744,91	1 637 646,36	2 465 225,44	3 377 108,68	6 180 508,03
Pour risques et charges	273 298,17		64 685,00	183 298,17	154 685,00
Pour créances douteuses	2 608 673,67	402 274,75	725 584,60	1 226 644,11	2 509 888,91
TOTAL	**8 336 716,75**	**2 039 921,11**	**3 255 495,04**	**4 787 050,96**	**8 845 081,94**

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2015	(14 346 651,92)
Reprises de l'exercice	1 362 899,00
Total au 31/12/2016	**(12 983 752,92)**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2015	40 231 897,31
Report à nouveau 2015	7 795 777,07
TOTAL DISTRIBUABLE	**48 027 674,38**
Distribution 2015	35 862 018,18
Reconstitution du report à nouveau*	2 796 273,90
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**14 961 930,10**

* 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	439 143,10
Locataires et comptes rattachés	75 858,64
Autres dettes d'exploitation	5 576 432,37
Intérêts courus à payer	242 027,02
TOTAL	**6 333 461,13**

Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	71 453,99
Autres créances d'exploitation	1 581 148,31
Intérêts courus à recevoir	246 868,33
TOTAL	**1 899 470,63**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 144 953,38
Locataires : factures à établir	71 453,99
Locataires : créances douteuses	3 772 614,94
TOTAL	**4 989 022,31**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	20 770,00
TOTAL	**20 770,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Article 700	8 444,82
Apurement comptes locataires	23 879,76
Apurement comptes propriétés vendues	47 418,46
Rompus	26,74
TOTAL	**79 769,78**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	3 585,30
Apurements comptes locataires	265 104,67
Dégrèvement d'impôts	72 757,63
Rompus	16,37
TOTAL	**341 463,97**

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2016	0,00
Variation au cours de l'exercice	1 493 142,00
Solde disponible au 31/12/2016	1 493 142,00

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions bancaires reçues des locataires	5 427 093,09
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	224 964,24
Nantissements	57 871 714,54
Emprunts hypothécaires	147 578 963,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses de vente

Société	Adresse	Nature	Date	Prix
SCPI	47 Allée du Clos des Charmes - 77090 COLLÉGIEN	ACTIVITES	14/12/2016	310 000,00
SCPI	15 Allée Robert Lemasson - 76230 BOIS-GUILLAUME	BUREAUX	24/10/2016	520 000,00
SCPI	51 rue du Mail et 27 rue Malouet - 76100 ROUEN	BUREAUX	24/10/2016	1 500 000,00
SCPI	22 Place Gadeau de Kerville - 76000 ROUEN	BUREAUX	24/10/2016	540 000,00
SCPI	Rue du Buissonnet - 76800 ST-ETIENNE-DU-ROUVRAY	ACTIVITES	24/10/2016	500 000,00
SCPI	9 rue Andrei Sakharov - 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	BUREAUX	24/10/2016	1 250 000,00
SCPI	8 rue Jean Rostand - 76140 LE PETIT-QUEVILLY	BUREAUX	24/10/2016	2 900 000,00

12 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)
Activités							
Rue du Buissonnet 76800 ST-ETIENNE-DU-ROUVRAY	14/11/2001	100	1 180,00	359 749,23		359 749,23	359 749,23
47 Allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	01/01/2016	100	474,00	317 116,58		317 116,58	
47 Allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	06/11/1997	50					352 331,97
Domaine de Pissaloup - Bât. B Rond Point de l'Epine des Champs 78990 ELANCOURT	01/01/2016	100	1 201,15	1 481 315,41		1 481 315,41	
Domaine de Pissaloup - Bât. A Rond Point de l'Epine des Champs 78990 ELANCOURT	01/01/2016	100	1 500,70	1 853 209,35		1 853 209,35	
6 rue Bernard Palissy 91070 BONDOUFLE	01/01/2016	100	883,00	593 157,23	38 000,00	631 157,23	
3 impasse Dumur 92110 CLICHY	03/10/2007	100	1 331,13	3 320 000,00		3 320 000,00	3 320 000,00
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY-SUR-OISE	06/11/1997	100	1 463,00	838 470,00		838 470,00	838 470,00
TOTAL ACTIVITÉS			**8 032,98**	**8 763 017,80**	**38 000,00**	**8 801 017,80**	**4 870 551,20**
Bureaux							
Parc Technologique Barajas 28001 MADRID	06/11/1997	100	5 318,27	6 494 328,00		6 494 328,00	6 532 224,11
Le Grand Central 16 avenue Thiers 06000 NICE	06/11/1997	100	1 668,00	1 753 164,00	23 227,87	1 776 391,87	1 781 545,41
Les Portes de l'Arenas 455 Promenade des Anglais 06200 NICE	06/11/1997	100	1 734,02	2 216 702,22	110 226,05	2 326 928,27	2 383 766,79
Les Portes de l'Arenas 455 Promenade des Anglais 06200 NICE	06/11/1997	100	2 589,00	3 535 472,63	18 570,19	3 554 042,82	3 554 042,82
Villa 1 - 473 Route des Dolines 06560 VALBONNE	06/11/1997	100	268,68	304 898,00		304 898,00	307 259,27
Villa 10 - 473 Route des Dolines 06560 VALBONNE	06/11/1997	100	265,43	274 408,02		274 408,02	278 756,02
Villa 13 - 473 Route des Dolines 06560 VALBONNE	06/11/1997	100	264,54	320 143,00	8 580,60	328 723,60	335 709,56
Villa 14 - 473 Route des Dolines 06560 VALBONNE	06/11/1997	100	265,92	290 823,98	12 884,00	303 707,98	316 591,98
Les Bureaux de Marveyre 10 boulevard Ralli 13008 MARSEILLE	06/11/1997	100	2 047,18	2 054 770,17	75 269,45	2 130 039,62	2 167 693,82
Euclide 43 rue Frédéric Joliot Curie 13013 MARSEILLE	06/11/1997	100	4 752,06	5 250 117,69	1 401 792,08	6 651 909,77	3 472 295,72
Parc du Golf - Bât. 21 350 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	06/11/1997	100	1 016,55	1 202 059,15	43 453,96	1 245 513,11	1 257 979,96
Parc du Golf - Bât. 8 350 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2016	100	1 037,00	1 230 159,48		1 230 159,48	
Le Décisium - Bât. A1 1 rue du Mahatma Gandhi 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2016	100	1 065,98	1 765 309,76		1 765 309,76	

	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)							
24 rue Bailey 14000 CAEN	01/01/2016	100	462,53	368 544,43		368 544,43	
14 rue du Clos Herbert 14000 CAEN	06/11/1997	100	1 560,00	1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00
L'Ambassadeur Citis 4 Place de Boston 14200 HEROUVILLE ST-CLAIR	14/11/2001	100	2 932,82	1 904 514,13	40 817,31	1 945 331,44	1 908 990,27
31100 TOULOUSE 25 avenue Gaspard Coriolis	21/07/2008	100	6 643,71	13 000 000,00	11 409,89	13 011 409,89	13 014 673,69
Le Péri-Est 2-4 rue de La Tuilerie 31130 BALMA	14/11/2001	100	1 271,50	726 487,38	97 491,15	823 978,53	823 978,53
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/2012	30	1 759,92	5 698 241,10		5 698 241,10	5 698 241,10
Parc Act Saint-Martin Star Park B 17 rue Marius Terce 31300 TOULOUSE	25/06/2007	100	2 671,00	5 993 700,00	26 491,08	6 020 191,08	6 029 831,40
Parc Act Saint-Martin Star Park A17 17 rue Marius Terce 31300 TOULOUSE	19/07/2005	100	2 689,30	4 391 116,81		4 391 116,81	4 391 116,81
Parc Activités du Canal 1 rue Ariane 31520 RAMONVILLE-ST-AGNE	06/11/1997	100	3 332,00	2 883 541,77	462 157,50	3 345 699,27	2 064 909,52
Labège Innopole - Bât. 4 Voie n° 5 31670 LABEGE	06/11/1997	100					877 884,96
9001 rue Vital Mareille 33000 BORDEAUX	01/01/2016	100	1 760,00	3 228 718,91		3 228 718,91	
Le Plaza 185 Bd du Maréchal Leclerc 33000 BORDEAUX	01/07/2003	100	2 767,67	3 563 552,37	18 259,90	3 581 812,27	3 569 110,86
Le Mariveaux 11/17 rue Condillac 33000 BORDEAUX	06/11/1997	100	1 286,86	1 682 806,61	7 256,26	1 690 062,87	1 708 243,36
181 Cours du Médoc 33000 BORDEAUX	27/03/2002	100	2 155,00	2 831 508,77		2 831 508,77	2 831 508,77
Haut Lévèque - Bât. 22 25 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	14/11/2001	100	917,69	1 082 388,00	43 147,65	1 125 535,65	1 144 185,16
Le Mondial 219 rue le Titien 34000 MONTPELLIER	26/05/2004	100	1 957,00	3 287 285,56	18 957,76	3 306 243,32	3 287 285,56
Parc Euromédecine - Bât. H 95 rue Pierre Flourens 34000 MONTPELLIER	01/01/2016	100	439,00	472 030,99		472 030,99	
Parc Atelier Techno - Bât. 11 1350 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	01/01/2016	100	1 433,74	1 614 464,88		1 614 464,88	
Parc d'activités Tours Nord 12 allée Colette Duval 37000 TOURS	06/11/1997	100	943,09	760 385,21	169 553,79	929 939,00	929 939,00
Le Telinvest 16 rue Henri Barbusse 38100 GRENOBLE	22/10/2007	100	2 784,00	5 034 537,00		5 034 537,00	5 034 557,37
Le Bellamy 144 rue Paul Bellamy 44000 NANTES	14/11/2001	100					1 371 074,91
Le Carnot 12 avenue Carnot 44000 NANTES	01/01/2016	100	1 690,32	3 503 330,39		3 503 330,39	
Salorges 2 3 boulevard Salvador Allende 44000 NANTES	06/11/1997	100	1 143,00	1 061 202,77	43 592,10	1 104 794,87	1 061 202,78
Le Montana 2 rue Château de l'Eraudière 44300 NANTES	06/11/1997	100	1 973,00	1 671 155,28	427 340,83	2 098 496,11	2 011 879,74
Centre d'affaires Atalante 1 6 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/2016	50	1 892,64	2 167 906,46	4 012,11	2 171 918,57	

Immeubles détenus en direct par la SCPI (Suite)

	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)							
Parc de l'Angevinière - Bât. A 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	06/11/1997	100					919 863,37
4 place Jean Monnet 45000 ORLEANS	06/11/1997	100	889,00	832 980,37		832 980,37	832 980,37
63 rue Bannier 45000 ORLEANS	06/11/1997	100	645,14	514 285,20		514 285,20	514 285,20
Pôle Techno H. Farman - Bât. B19 13 rue Clément Ader 51100 REIMS	06/11/1997	100	746,69	707 544,16		707 544,16	707 544,16
Pôle Techno H Farman - Bât. B18 11 rue Clément Ader 51100 REIMS	01/01/2016	100	733,51	746 053,25		746 053,25	
Pôle Techno du Brabois - Bât. B7 7 Allée de la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY	14/11/2001	100	986,04	777 082,84		777 082,84	779 748,83
11 rue Edouard Belin - Bât. 13 57000 METZ	06/11/1997	100	1 124,46	752 623,92	329 916,62	1 082 540,54	1 094 915,97
Vieux Faubourg 27 bis rue du Vieux Faubourg 59000 LILLE	06/11/1997	100	2 561,58	4 312 726,02	4 007,53	4 316 733,55	1 859 556,88
Le National 54/56/58 rue Nationale 59000 LILLE	06/11/1997	100	1 006,31	1 814 143,00	67 128,83	1 881 271,83	1 821 572,60
Quartier Pilaterie - Bât. 1 16 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	01/01/2016	59	1 931,65	3 033 621,24		3 033 621,24	
Quartier Pilaterie - Bât. B2 12 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	01/01/2016	59	551,83	852 066,32		852 066,32	
Avenue de la Marne 59290 WASQUEHAL	12/05/2004	100	7 736,03	12 079 115,36		12 079 115,36	12 079 115,36
Quartier Pilaterie 14 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	01/01/2016	59	864,35	1 278 716,70		1 278 716,70	
Parc de la Haute Borne - Bât. 6 10 rue Héloïse 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	01/01/2016	100	1 690,90	2 820 783,91		2 820 783,91	
Technoparc des Prés 2 7/9 allée Lakanal 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	12/07/2004	100	2 524,10	3 090 000,00	44 660,37	3 134 660,37	3 142 461,62
Technoparc des Près - Bât. C1 21 allée Lavoisier 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	06/11/1997	100	784,08	655 182,55	5 495,89	660 678,44	663 393,85
6 rue de Copenhague 67300 SCHILTIGHEIM	17/12/2007	100	2 055,75	3 832 006,00		3 832 006,00	3 832 006,00
SXB2 4 rue de la Haye 67300 SCHILTIGHEIM	17/02/2003	100	4 778,86	8 032 000,00		8 032 000,00	8 032 000,00
2 rue de la Durance 67300 SCHILTIGHEIM	06/11/1997	100					1 020 254,61
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/2011	25	2 858,28	10 267 275,00	19 268,11	10 286 543,11	10 295 119,74
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/2012	25	2 551,76	10 744 130,50	51 763,50	10 795 894,00	10 744 130,50
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	30/06/2008	100	10 420,00	12 400 000,00	824 276,46	13 224 276,46	13 374 506,06
1 Cours Albert Thomas 69003 LYON	06/11/1997	100	3 240,00	3 673 673,50	113 334,99	3 787 008,49	3 724 482,71
Atrium Part Dieu 107/109 Bd Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	32,5	5 463,93	21 508 178,45	200 465,15	21 708 643,60	18 557 372,52
9 rue Denis 69008 LYON	14/11/2001	100	2 258,00	941 982,00		941 982,00	941 982,00
Europarc du Chêne 10 rue Edison 69500 BRON	14/11/2001	100	1 434,00	1 750 000,00	33 342,30	1 783 342,30	1 748 600,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux (Suite)							
Activillage 1/3 allée des Ginkgos 69500 BRON	06/11/1997	100	2 014,00	1 976 437,00		1 976 437,00	1 976 437,00
Carré Feydeau 5/9 rue Feydeau 75002 PARIS	30/09/2004	49	3 482,65	19 428 718,87	3 310 083,71	22 738 802,58	22 738 802,58
3 rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS	06/11/1997	100	786,58	3 963 674,00	257 375,00	4 221 049,00	4 221 049,00
45 rue de Paradis 75010 PARIS	30/09/2003	100	3 496,90	8 871 715,17	1 731 030,60	10 602 745,77	9 907 367,53
32 rue de Chabrol 75010 PARIS	30/09/2003	100	2 622,44	7 896 759,75	239 949,48	8 136 709,23	8 224 028,83
47 rue d'Enghien 75010 PARIS	06/11/1997	75	1 798,53	5 587 458,81		5 587 458,81	3 116 666,76
Héron Building - 6ème Étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/1999	100	559,94	2 058 062,00	2 787,73	2 060 849,73	2 071 094,01
18/20 rue Edouard Jacques 75014 PARIS	23/04/2003	100	782,36	2 626 456,40		2 626 456,40	2 626 456,40
Héron Building - 6ème Étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	02/01/1980	100	597,00	2 134 286,00		2 134 286,00	2 147 451,40
Héron Building - 12ème Étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2016	50	670,00	3 871 802,81		3 871 802,81	
65 rue Chardon Lagache 75016 PARIS	21/06/1979	100	486,70	1 097 633,00	50 822,14	1 148 455,14	1 162 015,14
La Condamine 73/75 rue de la Condamine 75017 PARIS	01/01/2016	25	1 120,35	9 594 683,37	1 172,40	9 595 855,77	
Maillot 2000 - 4/5/7ème Ét. 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/2008	50	1 475,50	10 233 500,00	342 490,28	10 575 990,28	10 683 190,29
Le Centaure 1 et 2 141 bis et ter/143 rue de Saussure 75017 PARIS	14/11/2001	100	901,00	1 157 344,20		1 157 344,20	1 899 482,68
L'Orée des Batignolles 115 rue Cardinet 75017 PARIS	06/11/1997	100	1 050,06	3 181 762,86	1 712 246,31	4 894 009,17	4 796 881,66
199 rue Championnet 75018 PARIS	06/11/1997	33	762,30	1 641 003,41	672 386,52	2 313 389,93	2 313 389,93
17 rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	01/01/2016	34	624,89	2 179 061,17		2 179 061,17	
114 avenue de Flandres 75019 PARIS	01/01/2016	100	1 730,95	6 706 285,58		6 706 285,58	
22 Place Gadeau de Kerville 76000 ROUEN	06/11/1997	100	549,00	442 102,00		442 102,00	442 102,00
Mail Malouet 51 rue du Mail / 27 rue Malouet 76100 ROUEN	14/11/2001	100	2 252,55	1 811 163,19		1 811 163,19	1 811 163,19
Parc de la Vatine 9 rue Andrei Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	06/11/1997	100	1 097,14	1 173 857,00	108 784,86	1 282 641,86	1 265 527,22
Technosite des Bruyères 8 rue Jean Rostand 76140 LE PETIT QUEVILLY	14/11/2001	100	3 304,59	2 677 448,98	131 334,97	2 808 783,95	2 776 220,38
Technoparc des Bocquets 15 allée Robert Lemasson 76230 BOIS-GUILLAUME	01/01/2016	100	766,43	696 096,23		696 096,23	
45 B Allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	01/01/2016	100	570,00	491 955,00		491 955,00	
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	20	1 420,60	4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	06/11/1997	33	662,61	1 358 321,00	59 386,41	1 417 707,41	1 417 707,41
Vélizy Espace Santos Dumont 13 avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	06/11/1997	100					4 589 975,21

Immeubles détenus en direct par la SCPI (Suite)

	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)							
Oxford 12 rue du Fort de Saint-Cyr 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	06/11/1997	100	3 015,13	3 537 926,32	453 712,99	3 991 639,31	3 992 296,61
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	06/11/1997	53	10 245,55	16 519 102,29	10 464 932,88	26 984 035,17	27 105 192,14
Le Toronto Parc St Laurent 54 route de Sartrouville 78230 LE PECQ	01/01/2016	100	2 906,29	4 596 012,94		4 596 012,94	
Le Prisme 1 rue Georges Braque 78280 GUYANCOURT	12/12/2002	100	4 860,10	9 057 778,01		9 057 778,01	9 057 778,01
Parc d'activité les Epinettes 1 à 19 impasse Alexis Trinquet 91000 EVRY	06/11/1997	100	1 875,79	1 446 365,53		1 446 365,53	1 446 365,53
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	50	6 796,89	33 494 116,70	81 402,72	33 575 519,42	28 000 000,00
Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	30	2 286,42	8 588 873,70		8 588 873,70	8 591 872,07
Burospace - Bât. 21 10 Chemin de Gisy 91570 BIEVRES	01/01/2016	100	740,00	746 623,36		746 623,36	
Les Conquérants 8/10 avenue des Tropiques 91940 LES ULIS	06/11/1997	67	2 411,91	2 872 811,45	4 552,16	2 877 363,61	1 328 293,29
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	30	5 742,00	29 904 664,83	8 314 497,47	38 219 162,30	21 522 282,03
Le Carillon 5/6 Esplanade Ch. de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	32,5	5 834,17	40 372 556,97	1 569 919,66	41 942 476,63	37 091 495,91
Le Carillon 5/6 Esplanade Ch. de Gaulle 92000 NANTERRE	02/06/2004	100	4 085,06	12 537 000,00		12 537 000,00	12 537 000,00
Le Vectorial 61 Av. Jules Quentin (V1 V2) 92000 NANTERRE	27/02/2006	30	8 045,70	25 754 105,66		25 754 105,66	21 440 750,00
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	25	1 554,37	9 090 250,00	2 250,00	9 092 500,00	9 092 500,00
Akoya 1 - Bât. 1 48/50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	20	908,74	10 404 076,00		10 404 076,00	
Iléo 27 à 33 Quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	36	6 420,22	30 092 254,43	13 084 402,97	43 176 657,40	31 761 448,84
Le Métropole 84 Av. du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	06/11/1997	85	1 260,77	4 705 341,95	117 265,13	4 822 607,08	2 145 547,43
121 rue du Château 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	100	239,08	987 196,22		987 196,22	
Espace Clichy - Bât. Arcturus 68 rue Villeneuve 92110 CLICHY	06/11/1997	100					5 107 042,00
16/18/20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	18/10/2011	6	935,94	5 700 000,00		5 700 000,00	5 700 000,00
Le Kubik 9 Allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	06/11/1997	60	2 336,40	3 803 393,83	803 757,91	4 607 151,74	1 846 642,84
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	30	3 048,72	14 380 242,00	465 739,30	14 845 981,30	14 761 547,92
90/92 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	12/07/2000	50	1 521,99	7 240 664,94	546 612,06	7 787 277,00	7 828 077,51

	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)							
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/2003	25	4 321,73	16 067 340,56	1 467 675,77	17 535 016,33	16 182 960,39
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/2007	35	3 019,66	24 104 345,93		24 104 345,93	21 300 000,00
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	01/01/2016	20	1 697,37	8 636 291,88		8 636 291,88	
Le Vermeer - Bât. B 37 rue Adam Ledoux 92400 COURBEVOIE	06/11/1997	100	1 929,10	5 018 673,26	223 845,31	5 242 518,57	2 326 492,09
Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/2015	20	4 694,80	21 452 000,00		21 452 000,00	21 452 000,00
3 rue de Rome 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	06/11/1997	100	3 841,31	4 221 899,18	605 867,25	4 827 766,43	4 625 772,16
Le Central II 93160 NOISY-LE-GRAND	06/11/1997	100	1 144,00	729 055,77		729 055,77	729 055,77
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) / 274 (Ax2) avenue du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/2010	15	3 648,60	18 000 000,00		18 000 000,00	18 000 000,00
Plaine Espace 17/19 Av. de la Métallurgie 93210 LA PLAINE-ST-DENIS	16/11/2004	100	6 614,54	18 240 328,88	304 620,05	18 544 948,93	18 344 336,94
21 rue des Bretons 93210 LA PLAINE-ST-DENIS	29/01/2003	100	1 746,92	4 774 587,00		4 774 587,00	4 774 587,00
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	01/01/2016	5	796,40	4 500 000,00		4 500 000,00	
Le Tropical 18 place des Nymphéas 93420 VILLEPINTE	02/06/2005	100	6 408,10	11 000 000,00	4 422 217,12	15 422 217,12	15 488 480,80
Nano 22 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	01/01/2016	33	485,51	866 291,73		866 291,73	
Exa 12 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	01/01/2016	33	968,54	1 823 058,82		1 823 058,82	
Le Méga 42 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	01/01/2016	100	1 238,11	2 290 774,87		2 290 774,87	
Hameau E 123 Chemin des Bassins 94000 CRETEIL	01/01/2016	100	769,00	1 161 493,70	111 260,67	1 272 754,37	
Aristote Parc de la Brèche 15/17 rue Olof Palme 94000 CRETEIL	06/11/1997	100					3 053 242,15
Le Baudran 21/37 rue de Stalingrad 94110 ARCUEIL	14/11/2001	100	5 154,00	7 828 891,64	1 149 156,44	8 978 048,08	9 078 401,30
Péripole Palatine 10 Av. du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2016	100	1 493,18	3 715 728,90		3 715 728,90	
Péripole Palatine 10 Av. du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	06/11/1997	100	1 903,26	2 210 511,00	730 479,02	2 940 990,02	2 940 990,02
Péripole Palatine 10 Av. du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	06/11/1997	100	702,92	853 714,00	298 521,57	1 152 235,57	1 152 235,57
37 rue Marceau 94200 IVRY-SUR-SEINE	06/11/1997	100	2 482,17	2 581 933,84		2 581 933,84	2 581 933,84
Le Panoramique 5 avenue de Verdun 94200 IVRY-SUR-SEINE	06/11/1997	100	3 497,64	5 306 795,54	486 815,96	5 793 611,50	5 854 917,44
Le Panoramique 5 avenue de Verdun 94200 IVRY-SUR-SEINE	22/05/1989	100	94,80	37 857,90		37 857,90	37 857,90
10/12 Cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	21/05/1992	50	1 765,50	5 242 400,00	23 891,81	5 266 291,81	5 267 818,04

Immeubles détenus en direct par la SCPI (Suite)

	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 Millenium 13 Av. du Général Leclerc 94700 MAISONS-ALFORT	14/11/2001	100	2 431,86	5 791 995,64	423 135,02	6 215 130,66	6 030 179,37
Les Algorithmes - Aristote 141 rue Michel Carre 95000 ARGENTEUIL	06/11/1997	100	2 604,57	3 257 039,14	141 420,70	3 398 459,84	1 782 045,28
Le Thalès 141/145 rue Michel Carre 95100 ARGENTEUIL	06/11/1997	100	3 400,00	4 725 919,00	565 568,01	5 291 487,01	5 291 487,01
TOTAL BUREAUX			**310 104,55**	**769 966 349,32**	**60 241 521,64**	**830 207 870,96**	**689 472 836,42**
Commerces							
Galerie du Gray d'Albion 17 boulevard de la Croisette 06400 CANNES	01/01/2016	100	405,00	3 890 979,39		3 890 979,39	
Villa Joséphine 24 rue du Docteur Oursel 27000 EVREUX	26/07/2007	100	230,12	899 326,07		899 326,07	649 871,00
61 route de Bayonne 31000 TOULOUSE	06/11/1997	100	857,09	686 020,00		686 020,00	686 020,00
Grand Frais Tigneu Jameyzieu Route de Crémieu 38230 TIGNIEU JAMEYZIEU	30/06/2015	100	1 856,80	2 777 492,00		2 777 492,00	2 777 492,00
204 bis Libération 42120 LE COTEAU	27/12/2011	100	3 065,00	2 405 880,84		2 405 880,84	2 405 880,84
Les Promenades 28 boulevard Joffre 51100 REIMS	06/11/1997	100	1 144,67	1 381 364,73	26 337,56	1 407 702,29	1 414 729,49
71 rue du Général Leclerc 59510 HEM	27/12/2011	100	2 890,00	2 921 565,89		2 921 565,89	2 921 565,89
Rue de l'Eglise de Berguette 62330 ISBERGUES	27/12/2011	100	2 958,00	2 233 966,04		2 233 966,04	2 233 966,04
ZAE Moulin à Huile - D231 62340 GUINES	27/12/2011	100	3 436,00	3 080 676,67		3 080 676,67	3 080 676,67
50 rue Georges Lamiot 62690 AUBIGNY-EN-ARTOIS	01/01/2016	100	2 589,00	3 109 278,16		3 109 278,16	
Rue Alfred Leroy 62700 BRUAY LA BUISSIERE	13/06/1979	100	325,00	304 898,00		304 898,00	304 898,00
3 avenue du Roussillon 63170 AUBIERE	06/11/1997	100	1 130,10	807 980,00		807 980,00	807 980,00
Route du Stade 65400 ARGELES-GAZOST	27/12/2011	100	4 999,00	3 731 372,17		3 731 372,17	3 731 372,17
Boulevard Louis Pradel 69330 JONAGE	27/12/2011	100	3 183,00	3 857 087,42	268 637,44	4 125 724,86	3 869 903,22
4 bis rue du 11 Novembre 1918/ 22 rue du 8 mai 1945 69780 MIONS	26/07/2007	100	542,06	1 386 001,00		1 386 001,00	1 386 001,00
Rue du 8 mai 1945 69780 MIONS	01/01/2016	100	191,05	454 476,68		454 476,68	
Grand Frais Epagny 130 Rue de la Mandallaz 74330 EPAGNY	24/09/2015	100	1 964,14	2 879 954,00		2 879 954,00	2 879 954,00
9/11 bis rue des Halles 75001 PARIS	14/11/2001	100	796,00	1 508 902,80		1 508 902,80	1 508 902,80
4 avenue de Friedland 75008 PARIS	14/11/2001	100	156,54	582 508,00		582 508,00	582 508,00
3 rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS	06/11/1997	100	113,81	426 534,36		426 534,36	426 534,36
16 rue Royale 75008 PARIS	01/01/2016	50	200,00	5 015 586,35		5 015 586,35	
56/60 rue de La Pompe 75016 PARIS	08/06/2004	100	1 381,61	3 907 660,00		3 907 660,00	3 907 660,00
43/45 rue Guy Moquet 75017 PARIS	14/11/2001	100	2 174,90	1 272 797,00		1 272 797,00	1 272 797,00
1/11 allée des Palombes 77185 LOGNES	29/06/2004	67	12 159,41	16 277 860,53		16 277 860,53	16 277 860,53
Grand Frais Claye-Souilly 9 Bis rue Jean Monnet 77410 CLAYE-SOUILLY	30/06/2015	100	2 181,00	4 933 569,00		4 933 569,00	4 933 569,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Commerces (Suite)							
20 boulevard Mendès France 77500 CHELLES	26/07/2007	100	175,19	668 140,00		668 140,00	668 140,00
35 boulevard Mendès France 77500 CHELLES	26/07/2007	100	298,00	622 540,00		622 540,00	622 540,00
16/18 Bd Mendès France 77500 CHELLES	26/07/2007	54	106,23	467 543,00		467 543,00	467 543,00
Grand Frais Limoges Nord Zone Commerciale Family Village 87280 LIMOGES	24/09/2015	100	1 954,54	2 917 985,00		2 917 985,00	2 917 985,00
Rue des 44 Arpents 91100 VILLABE	02/03/2010	58	9 545,52	16 312 254,90		16 312 254,90	7 735 854,90
Rue des 44 Arpents 91100 VILLABE	02/03/2010	58	4 625,09	5 010 033,90		5 010 033,90	2 431 233,90
Rue Jeanne Pinnet 91610 BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	27/12/2011	100	4 280,00	6 094 440,05		6 094 440,05	6 094 440,05
4/6 Place de la Mairie 91830 LE COUDRAY MONTCEAUX	01/01/2016	100	155,77	591 685,14		591 685,14	
44 avenue de la République 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100	290,89	1 314 538,00		1 314 538,00	1 314 538,00
149 avenue de la République 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100	184,22	876 330,00		876 330,00	876 330,00
Mission Marchand 91 Bd de la Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	26/07/2007	100	213,43	1 119 212,00		1 119 212,00	1 119 212,00
3 rue de la Station 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	01/01/2016	100	4 415,50	9 565 634,72		9 565 634,72	
13/19 Bd Marcel Sembat 93200 SAINT-DENIS	01/01/2016	100	135,89	676 766,78		676 766,78	
1 Place du Général Leclerc 94160 SAINT-MANDE	01/01/2016	100	321,12	1 431 567,61		1 431 567,61	
TOTAL COMMERCES			**77 630,70**	**118 402 408,20**	**294 975,00**	**118 697 383,20**	**82 307 958,86**
Entrepôts							
17 rue Michael Faraday 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	06/11/1997	100	701,20	347 421,01		347 421,01	366 071,00
28 rue de Roubaix 59000 LILLE	02/06/2016	100		22 000,00		22 000,00	
10 Allée Jean-Baptiste Preux 94140 ALFORTVILLE	14/11/2001	100	8 683,30	5 640 614,00		5 640 614,00	5 640 614,00
26 rue Condorcet 94430 CHENNEVIERES-SUR-MARNE	11/04/1974	100	2 003,76	670 776,00		670 776,00	670 776,00
TOTAL ENTREPÔTS			**11 388,26**	**6 680 811,01**		**6 680 811,01**	**6 677 461,00**
Immobilisations en cours							
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	30					4 583 000,00
Ipso Facto 21/23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	03/10/2014	34	4 861,32	25 926 642,20		25 926 642,20	25 926 642,20
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			**4 861,32**	**25 926 642,20**		**25 926 642,20**	**30 509 642,20**
TOTAL GÉNÉRAL			**412 017,81**	**929 739 228,53**	**60 574 496,64**	**990 313 725,17**	**813 838 449,68**

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.214-37 du Code monétaire et financier.

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

	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							
Hafeninsel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	17/02/2015	100	6 000,55	21 041 364,98		21 041 364,98	21 040 306,98
2 Towers Leipziger Straße 51 D - 13187 BERLIN	12/05/2016	100	19 290,42	74 867 225,36		74 867 225,36	
AM Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	25/03/2016	100	3 727,50	22 637 065,78		22 637 065,78	
ElisabethStraße 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100	8 695,00	36 774 156,46		36 774 156,46	36 760 222,95
Bockenheimer Landstraße 72 D - 60323 FRANKFURT	01/05/2016	100	2 664,65	18 033 053,09		18 033 053,09	
Porticon Presselstraße 17 D - 70191 STUTTGART	02/12/2016	100	11 183,00	27 132 267,88	206 696,38	27 338 964,26	
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 D - 80687 MUNICH	31/07/2015	100	13 918,22	43 603 248,18		43 603 248,18	43 571 218,18
TOTAL SCI LF OFFENBACH			**65 479,34**	**244 088 381,73**	**206 696,38**	**244 295 078,11**	**101 371 748,11**
7 Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 5012 PARIS	29/04/2016	100	20 590,40	189 812 715,15		189 812 715,15	
TOTAL SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			**20 590,40**	**189 812 715,15**		**189 812 715,15**	
Le Prisme 146 bis/148/150/152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100	10 359,00	71 417 191,16		71 417 191,16	71 417 191,16
TOTAL SCI LF PRISME			**10 359,00**	**71 417 191,16**		**71 417 191,16**	**71 417 191,16**
LE JAZZ Lot A - Ilot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100	7 529,00	70 741 684,96	133 320,00	70 875 004,96	70 741 684,96
TOTAL SCI LF JAZZ			**7 529,00**	**70 741 684,96**	**133 320,00**	**70 875 004,96**	**70 741 684,96**
PANORAMA SEINE et DOCKSIDE 247 Quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100	10 021,00	86 451 629,08		86 451 629,08	86 451 629,08
TOTAL SCI LF PANSIDE			**10 021,00**	**86 451 629,08**		**86 451 629,08**	**86 451 629,08**

	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)
Commerces							
Buffalo Lyon Beynost C. Cial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100	515,70	3 120 097,60		3 120 097,60	3 119 047,60
Buffalo Arles Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100	630,00	1 981 914,67		1 981 914,67	1 980 864,67
Buffalo Morlaix Saint-Martin Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100	574,20	2 162 101,94		2 162 101,94	2 161 051,94
Buffalo Lormont Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100	483,30	2 313 259,05		2 313 259,05	2 312 209,05
Buffalo Nantes Orvault 180 route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100	483,30	2 086 022,91		2 086 022,91	2 084 972,91
Buffalo Cherbourg La Glacerie Parc d'Activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100	705,00	2 088 024,97		2 088 024,97	2 086 974,97
Buffalo Reims Neuvilette Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100	542,70	1 890 820,12		1 890 820,12	1 889 895,12
Buffalo Metz Borny 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100	470,70	2 037 972,94		2 037 972,94	2 036 922,94
Buffalo Lille Lezennes Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100	634,50	2 708 670,00		2 708 670,00	2 707 620,00
Buffalo Perpignan Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100	494,10	2 508 461,93		2 508 461,93	2 507 411,93
Buffalo Brétigny-sur-Orge Z.A.C Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100	634,50	2 712 674,16		2 712 674,16	2 711 624,16
Buffalo Cormeilles-en Parisis Rue Alphonse Beau Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100	574,20	2 117 055,12		2 117 055,12	2 116 005,12
Buffalo L'Isle Adam 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE ADAM	18/02/2015	100	643,50	2 210 151,89		2 210 151,89	2 209 101,89
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			**7 385,70**	**29 937 227,30**		**29 937 227,30**	**29 923 702,30**
Hôtel							
Center Parcs D - 88299 ALLGÄU	26/10/2016	100	25 000,00	71 458 851,00		71 458 851,00	
TOTAL SCI ALLGÄU			**25 000,00**	**71 458 851,00**		**71 458 851,00**	
TOTAL SCI			**146 364,44**	**763 907 680,38**	**340 016,38**	**764 247 696,76**	**359 905 955,61**

13 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 Crédit Mutuel Pierre 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs 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 le cabinet CB Richard Ellis, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 17 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes annuels

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

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

Justification de nos appréciations

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

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

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

Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 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

En application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisé des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice.

Convention conclue avec la société de gestion liée à la fusion Crédit Mutuel Pierre 1 – Multimmobilier 1

Dans le cadre de la fusion entre la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 et Multimmobilier 1, La Française Real Estate Managers a facturé un total de 125 235,55 euros HT prélevé sur la prime d'émission détaillé comme suit :

- Frais de publication : 99 735,55 euros HT ;
- Frais informatiques (prémiance-Unicia) : 25 500 euros HT.

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 €, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 1 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

Les montants facturés au titre de l'exercice 2016 de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après :

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.	24 206,68
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.	244 648,47
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.	5 705,00

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 :

Commission de gestion :

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2016 s'élève à 6 199 751,21 euros HT.

Commission de souscription :

Elle correspond à un montant de 8 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Elle s'élève à 1 099 027,76 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 de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2016 s'élève à 264 943,39 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2016 s'élève à 1 219 000 euros HT.

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

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

Aucun montant n'a été facturé sur l'exercice 2016.

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 - A70204