

SCPI
ÉPARGNE FONCIÈRE

RAPPORT ANNUEL 2018



LA FRANÇAISE

ÉPARGNE FONCIÈRE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE
ET EXTRAORDINAIRE DU 25 JUIN 2019



| | | |
|----|---|----|
| 1 | Conjoncture | 2 |
| 2 | Fiche d'identité | 5 |
| 3 | Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2018 | 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 | 26 |
| 8 | Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire | 28 |
| 9 | Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire | 30 |
| 10 | Comptes annuels | 32 |
| 11 | Annexe | 35 |
| 12 | Tableau de composition du patrimoine | 42 |
| 13 | Rapports du commissaire aux comptes | 56 |



ÉCONOMIE

Une croissance peu dynamique mais résistante.

Avec une progression du PIB de 0,3%, au dernier trimestre 2018, l'économie française a mieux résisté qu'anticipé au mouvement des gilets jaunes. Au total, avec une croissance annuelle de 1,6%, le ralentissement de la croissance française en 2018 s'inscrit en ligne avec celui de la zone euro malgré des facteurs plutôt positifs à moyen et long terme. La demande intérieure a été la plus impactée par le mouvement des gilets jaunes et s'est montrée peu dynamique, en décélérant légèrement au quatrième trimestre. L'indice de confiance des ménages a continué de chuter en décembre et a atteint son plus bas niveau depuis novembre 2014. Faute de confiance, la consommation des ménages a peu progressé, au profit du taux d'épargne qui atteignait 15,6% fin 2018.

L'investissement des entreprises a poursuivi sa progression pour la cinquième année consécutive, à un rythme cependant moins soutenu. Il a été porté par la dynamique de la valeur ajoutée des entreprises et d'un coût du crédit très bas. La résistance des marges et des profits des entreprises, combinée à une hausse du taux d'utilisation des capacités de production, conduit à anticiper la poursuite d'une hausse marquée des dépenses d'investissement. Au total, l'investissement des entreprises a progressé de 2,9% en 2018, permettant au taux de chômage de poursuivre sa lente décline, grâce à des créations d'emplois qui demeurent supérieures aux entrées sur le marché du travail. Dans le sillage d'une reprise économique plus lente, le rythme des créations d'emplois a ralenti en 2018 tandis que la population active poursuit sa progression. Le secteur tertiaire, le plus consommateur de surfaces de bureaux, concentre toujours l'essentiel des créations de poste.

En France, l'inflation s'est établie à 1,8% en moyenne en 2018 contre 1% en 2017, portée principalement par la hausse des prix de l'énergie et des produits alimentaires. La hausse de l'inflation a eu pour corollaire une augmentation annuelle de l'ILAT - l'indice de référence des loyers pour les bureaux - à +2,2% au quatrième trimestre 2018, au même niveau que le trimestre précédent.

Pour autant, face au ralentissement de l'économie, la BCE, qui a mis fin au QE* en 2018, ne devrait pas remonter les taux d'intérêt en 2019, confortant ainsi le positionnement très favorable des actifs immobiliers. L'évolution de la politique monétaire européenne en 2019 dépendra également du successeur de Mario Draghi dont le mandat se termine en octobre.

La croissance en 2019 devrait conserver un rythme assez similaire. La mise en place des mesures en faveur du pouvoir d'achat devrait soutenir la consommation des ménages, renforcée par un ralentissement attendu de l'inflation. L'investissement des entreprises conserverait une dynamique assez solide même si cette dernière se modérerait graduellement compte tenu d'un léger recul des indicateurs de conjoncture et d'incertitudes croissantes.

* QE : Quantitative Easing - Assouplissement quantitatif.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Une année exceptionnelle.

2018 marque un record absolu en terme de volume d'investissement, aidé par la confirmation du retour en force des investisseurs étrangers et des transactions de gros volume unitaire. Plus de 30 milliards ont été investis, hors droits, en immobilier d'entreprise, en 2018, un volume marquant une nette progression d'une année sur l'autre. L'activité transactionnelle a accéléré au quatrième trimestre 2018 avec, en décembre, 16 signatures d'un montant supérieur à 100 millions d'euros. Au cumul de l'année, ces transactions, au nombre de 83, représentent 61% des montants investis.

Les investisseurs étrangers, dont le retour avait été marqué fin 2017, sont restés dynamiques en 2018, concentrant 44% de l'activité en Île-de-France. Les capitaux domestiques ne sont pas en reste, même si les collectes auprès du grand public se normalisent après une année 2017 exceptionnelle. En Île-de-France, les investisseurs étrangers sont acquéreurs nets avec un peu moins de 6 milliards de cessions contre 10 milliards d'acquisitions ; quand les investisseurs français, ont à l'inverse, réalisé davantage d'arbitrages (15 Mds€) que d'acquisitions (10 Mds€).

Le bureau reste la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs en raison de la bonne dynamique locative qui permet d'anticiper à terme des hausses de loyer. En revanche, le potentiel de valorisation des revenus locatifs pour les actifs commerce n'est plus aussi manifeste et constitue l'un des freins à l'engagement des investisseurs sur cette classe d'actifs. Toutefois, après une année 2017 mitigée, les investissements en commerce se sont redressés. L'intérêt des investisseurs se concentre majoritairement sur les pieds d'immeuble ainsi que, dans une moindre mesure, sur les retail parks alors que la liquidité des galeries commerciales et des centres commerciaux est presque inexistante. La logistique affiche un volume d'investissement toujours élevé, grâce à la poursuite des ventes de portefeuilles qui attirent de nombreux étrangers, majoritairement des fonds américains, mais également des fonds allemands et anglais.

Les taux de rendement immobilier ont globalement conservé leur valeur plancher au quatrième trimestre 2018 et continuent d'afficher une prime de risque confortablement attractive, au regard, en particulier, de leur faible volatilité, particulièrement appréciable en cette période où les incertitudes sur les autres classes d'actifs se multiplient. Seuls les commerces ont enregistré une légère remontée de leurs taux.

Dans un environnement anxiogène, la préférence pour ce qui est lisible et clairement identifié devrait se renforcer. Le marché, plus sélectif, devrait continuer à être prêt à payer, y compris cher, les meilleurs actifs, très sécurisants. Ce phénomène plaide en faveur d'un maintien des taux immobiliers à des taux planchers pour les actifs les plus qualitatifs, s'ils sont liquides mais aussi en faveur d'une différenciation croissante des marchés en 2019.

MARCHÉ LOCATIF BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Des fondamentaux solides permettent une consolidation de la demande à un niveau élevé.

Malgré un léger tassement en fin d'année, sous l'effet du glissement d'importantes transactions sur 2019, la demande placée dépasse les 2,5 millions de m² en 2018 et demeure 10% supérieure à sa moyenne décennale. Au final, la demande placée recule de 5% sur un an, principalement sous l'effet d'une baisse significative des transactions de plus de 20 000 m².

Paris Intra-Muros confirme son statut de première destination tertiaire en Île-de-France et affiche pour la troisième année consécutive une demande supérieure à un million de m². Sur le Croissant Ouest et La Défense, en dépit d'une offre relativement abondante en grandes surfaces, les grandes transactions ont été moins nombreuses en 2018 et sont à l'origine du repli de la demande placée. Certains pôles de bureaux des premières périphéries bénéficient d'une meilleure conjoncture et d'un report des utilisateurs parisiens.

L'offre immédiate se stabilise, pour le deuxième trimestre consécutif, sous le seuil des 3 millions de m², à fin décembre 2018, soit une baisse de 10% en un an. Après quatre années de baisse consécutives, la vacance parisienne ne représente plus que 390 000 m², un chiffre à rapprocher du million de m² annuellement placés ces trois dernières années. La contraction de l'offre immédiatement disponible est une tendance commune à l'ensemble des segments de surface ; elle est cependant d'autant plus marquée que le gabarit concerné est petit. Si l'offre de première main s'est très légèrement étoffée en 2018, elle demeure réduite et ne représente que 15% de l'offre totale, environ 435 000 m², soit à peine la moitié de ce qui est consommé en surfaces neuves, en moyenne, chaque année, en Île-de-France, depuis 2008.

Les tensions sur l'offre particulièrement importantes sur les localisations centrales et les immeubles neufs se traduisent par des pressions haussières sur le loyer prime de Paris QCA*. Plus généralement, avec un taux de vacance de 2,3% dans la Capitale (1,3% dans Paris QCA*), les loyers y sont nettement orientés à la hausse, sur les immeubles de première et de seconde main. Dans le Croissant Ouest et en première couronne, l'effet haussier est aussi perceptible, principalement pour les immeubles neufs, mais de manière moins homogène.

Du côté de la production neuve de bureaux, le volume de livraisons de 2019 devrait être plus important qu'en 2018, avec plus d'un million de m² attendus. Ces surfaces sont, toutefois, pré-commercialisées pour près de la moitié, limitant l'apport de surfaces neuves disponibles. En conséquence, le taux de vacance devrait se stabiliser. Du côté de la demande, 2019 devrait voir le ralentissement de la croissance et des créations d'emplois. Néanmoins, l'évolution des modes de travail et l'important besoin de modernisation du parc immobilier devraient constituer un facteur de soutien indéniable de la demande placée de bureaux, alors même que les enjeux de ressources humaines prennent toujours plus d'importance.

MARCHÉ RÉGIONS BUREAUX

Changement de dimension des métropoles régionales.

Pour la seconde année consécutive, toutes classes d'actifs confondues, le montant investi en actifs unitaires régionaux dépasse les 4 milliards d'euros. La part des bureaux représente 54% des montants investis, en hausse de 12% d'une année sur l'autre. Elle témoigne de l'attractivité croissante des régions. Le phénomène de métropolisation, accompagné du développement d'infrastructures de transports, a nourri le développement des marchés de bureaux en régions et l'atteinte, pour les principaux d'entre eux, d'une véritable taille critique. Ainsi en 2018, la demande placée à Lyon et Lille a dépassé pour la première fois les seuils respectifs de 300 000 m² et 250 000 m². La demande en 2018 a été marquée par les besoins immobiliers de regroupement du secteur public.

À l'instar du marché de bureaux en Île-de-France, la demande placée devrait continuer de bénéficier de l'évolution des modes de travail, de la recherche d'agilité et de flexibilité des entreprises et de la prise de position des opérateurs de coworking dans les centres urbains dynamiques.

L'offre immédiate, quant à elle, continue de se contracter. À Lyon, elle reste pour le deuxième trimestre consécutif sous la barre des 300 000 m². Ce recul de l'offre peut être pénalisant pour les utilisateurs en recherche de locaux à court ou moyen terme, et ce notamment sur les grandes surfaces neuves. Les très bons niveaux de commercialisation enregistrés au cours des dernières années ont asséché le stock disponible, notamment dans les localisations centrales et les utilisateurs ont largement entamé les futures disponibilités en se positionnant sur des immeubles via des pré-commercialisations.

Fort de cette bonne dynamique, les investisseurs ont, en 2018, plébiscité les VEFA précommercialisées leur assurant des revenus locatifs pérennes. La signature de nouvelles références au sein des grandes métropoles françaises s'est accompagnée de nouvelles compressions de taux. Fin 2018, les taux prime bureaux atteignaient 3,9% à Lyon, 4,1% à Lille et 4,5% à Marseille.

COMMERCE

Fragmentation du marché du commerce tant en terme de formats que de territoires.

Les difficultés du commerce physique ont des causes multiples : modifications des habitudes de consommation, attractivité toujours plus forte de l'e-commerce et dynamiques territoriales peu porteuses. Pour faire face à ces évolutions, les enseignes ainsi que les propriétaires ont placé au centre de leur stratégie l'omnicanal, la refonte du mix-merchandising et la captation des flux. Mais ces solutions ont une équation économique compliquée. L'investissement nécessaire est conséquent et n'est pas réalisable pour un certain nombre d'enseignes ou de propriétaires.

S'en suit donc un élargissement du fossé avec d'un côté les bailleurs capables de mobiliser des capitaux pour assurer la transformation de leurs actifs, et de l'autre, ceux qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour s'adapter.

Du côté des valeurs locatives, la croissance mécanique de loyers, déjà au sommet, ne réussit plus à contenir les taux d'effort à des niveaux soutenables pour l'ensemble des enseignes, en particulier dans les secteurs les plus affectés par la conjoncture, notamment le textile et les jouets. Ceci renforce encore la polarisation du marché du commerce français avec une préférence très nette pour les actifs « prime » en pied d'immeuble et dans les retail parks. Les contraintes d'un foncier limité rendent les emplacements « prime » des pieds d'immeuble plus résistants aux variations de flux et au développement de formats concurrents. Les retail parks nouvelle génération bénéficient, quant à eux, d'une approche plus qualitative du commerce en périphérie, d'un arbitrage des enseignes en leur faveur grâce à un niveau de loyers et de charges plus abordables que les centres commerciaux ou les pieds d'immeuble et d'une plus grande proximité du centre-ville comparée aux centres commerciaux. En outre, les retail parks ont une plus grande exposition aux segments du bricolage et de l'équipement de la maison, présents de longue date sur ce format d'actifs, et offrant une résilience accrue au développement du e-commerce.

Le centre commercial de par la diversité de ses formats réagit de manière différente à l'érosion des ventes, qu'il s'agisse d'un centre à forte attractivité ou d'un centre de taille plus réduite concurrencé dans sa zone de chalandise. Par ailleurs, la modification de leur mix-merchandising vers plus de restauration et une nouvelle configuration ont entraîné une baisse de leurs revenus locatifs en 2018.

| MARCHE DE L'INVESTISSEMENT | 2017 | 2018 | Évolution sur un an | 1S 2019 (vs. 2018) |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| Volume d'investissement France | 27,4 Mds d'€ HD | 30,5 Mds d'€ HD | +11 % | ↘ |
| Bureau | 18,2 Mds d'€ HD | 21,0 Mds d'€ HD | +14 % | ↘ |
| Commerce | 3,8 Mds d'€ HD | 4,3 Mds d'€ HD | +14 % | ↘ |

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

| Marché utilisateur en IDF | 2017 | 2018 | Évolution sur un an | 1S 2019 (vs. 2018) |
|-----------------------------|--------------|--------------|---------------------|--------------------|
| Demande placée | 2 641 000 m² | 2 504 500 m² | -5 % | ↘ |
| Taux de vacance | 5,70 % | 5,10 % | -60 pbs | = |
| Loyer moyen neuf Paris QCA* | 648 €/m²/an | 711 €/m²/an | +9,7 % | ↗ |

| TAUX DE RENDEMENT PRIME | 2017 | 2018 | Évolution sur un an | 1S 2019 (vs. 2018) |
|------------------------------|--------|--------|---------------------|--------------------|
| Bureau Paris | 3,10 % | 3,10 % | = | = |
| Bureau Régions | 4 % | 3,9 % | = | = |
| Commerce / Pieds d'immeubles | 2,85 % | 2,75 % | - 10 pbs | = |
| Retail parks | 4,50 % | 4,50 % | = | = |

* QCA : Quartier Central des Affaires.



HÔTEL ET AUTRE HÉBERGEMENT COLLECTIF TOURISTIQUE

Des performances en hausse, reflétant la résilience de la classe d'actifs.

L'année 2018 poursuit sa bonne lancée et atteint à nouveau, au quatrième trimestre 2018, des niveaux de performance en ligne avec ceux atteints avant les attentats. En France métropolitaine, la fréquentation touristique, exprimée en nuitées, augmente de 2,0% par rapport au quatrième trimestre 2017, après +1,0% au trimestre précédent. Ainsi, après le net dynamisme de 2017, la fréquentation continue de croître, mais à un rythme plus modéré. La croissance reste globalement tirée par la clientèle ne résidant pas en France avec une hausse de 4,7%, alors que la fréquentation des résidents rebondit à +0,9%.

Dans les hôtels, les nuitées progressent de 1,5% en glissement annuel, avec une forte hausse du nombre de nuitées de la clientèle étrangère. La bonne orientation du marché hôtelier est particulièrement visible en Île-de-France ainsi que sur les hôtels haut de gamme, alors que les nuitées baissent dans les hôtels classés 1 et 2 étoiles.

La fréquentation dans les campings continue de progresser au troisième trimestre 2018 à +1,1% sur un an, grâce à la clientèle non résidente en hausse de 3,5%. Cette hausse est tirée par l'activité des hébergements haut de gamme avec +3,7% dans les campings 4 et 5 étoiles, et par l'engouement pour les emplacements équipés. La fréquentation dans les zones littorales, en progression de 2,4%, a profité notamment de conditions météorologiques très favorables au troisième trimestre et de l'apport des non-résidents. À l'inverse, les nuitées baissent dans les autres espaces, essentiellement ruraux.

La fréquentation des autres hébergements collectifs touristiques (résidences tourisme et villages vacances) repart à la hausse au quatrième trimestre après un troisième trimestre en léger retrait. Elle augmente vivement en Île-de-France et dans une moindre mesure dans les espaces urbains de province ainsi que sur le littoral. En revanche, le début de saison d'hiver dans les massifs de ski est pénalisé par le recul de la clientèle étrangère.

Les hôteliers français ont enregistré de belles performances en 2018 avec des résultats largement supérieurs à ceux enregistrés en 2017. Les RevPAR* sont en hausse sur toutes les catégories entre 4 et 7%. Le mouvement des gilets jaunes a, toutefois, eu un impact sur le mois de décembre et notamment sur la clientèle étrangère des palaces parisiens ; la clientèle d'affaires étant peu affectée. Pour rappel, on estime que 70% du chiffre d'affaires d'un hôtel est réalisé par une clientèle d'affaires entre le lundi et le vendredi.

Les volumes d'investissement en hôtellerie s'élèvent à 1,8 milliards d'euros en 2018. L'activité est principalement alimentée par des ventes d'actifs à l'unité. Le manque de portefeuilles à céder est la raison pour laquelle le marché français reste en deçà de sa moyenne décennale malgré un fort intérêt de la part des investisseurs, comme en témoigne la pression continue sur les taux de rendement. Le marché hôtelier français reste caractérisé par la prédominance parisienne, la Capitale captant 77% des investissements nationaux. Les taux de rendement ont confirmé la compression de 25 points de base du 3^e trimestre 2018, intervenue après six trimestres consécutifs de stabilité.

* « Revenue Per Available Room », soit le revenu par chambre disponible.



EUROPE

Poursuite de la hausse des loyers grâce à une forte demande et une offre faible.

Le marché européen immobilier est caractérisé par un afflux de liquidités qui maintient les volumes d'investissement à des niveaux records. Comparée à l'Amérique du Nord ou l'Asie, l'Europe est la région qui attire le plus de capitaux transfrontaliers. Ils sont à l'origine de 45% des volumes d'investissement, avec une part croissante des capitaux provenant des autres régions.

En 2018, les volumes investis en immobilier d'entreprise ont atteint 261 milliards d'euros. Cela correspond à un recul de 3% en glissement annuel, qui s'explique principalement par le mauvais score du marché UK, pour lequel de nombreux investisseurs ont adopté une attitude plus attentiste. L'Allemagne et la France ont enregistré une nouvelle progression de leur volume d'investissement. Le bureau reste la classe d'actifs la plus recherchée par les investisseurs, représentant environ 50% des volumes investis. Le commerce vient au second rang avec 20%, mais marque un recul dans la quasi-totalité des marchés européens ; la logistique complète le podium avec 13%. L'hôtellerie et le résidentiel géré représentent environ chacun 8%, ce qui correspond à un volume d'investissement annuel autour de 25 milliards chacun.

Le marché locatif européen de bureau a continué à se montrer actif et parvient à enregistrer, en 2018, un volume de demande placée similaire à celui de 2017 qui signalait la meilleure performance des dix dernières années. Malgré les incertitudes soulevées par le Brexit, la demande placée dans Central London est au plus haut depuis 2015, notamment grâce à des durées de bail attractives et des mesures d'accompagnement élevées. La demande des 5 principaux marchés allemands finit l'année en léger recul, entravée par la faiblesse de l'offre.

La demande des entreprises liées aux nouvelles technologies a dépassé celles des services financiers dans de nombreuses villes européennes dont Londres, Paris, Madrid, Berlin ou Dublin, entraînant des modifications dans les structures de marché. Dans les villes à forte intensité technologique et dans les quartiers où les entreprises high-tech se rassemblent, la demande a connu une croissance plus forte amplifiant les pressions à la hausse sur les loyers.

La contraction des taux de vacance a fait grimper les loyers prime partout en Europe, à l'exception de Londres. L'offre reste contrainte et a pour corollaire un nouveau recul des taux de vacance dans la majorité des marchés européens en 2018. Berlin, Munich et Cologne sont en situation de quasi-pénurie d'offres avec des taux de vacance inférieurs à 3%. Plus largement, dans les sept principaux marchés allemands et à Amsterdam, le maintien de tels niveaux de vacance pourrait se traduire par une baisse structurelle comparée aux données long-terme. Dans un certain nombre de villes dont Dublin, Milan, Stockholm et London West End, les mises en chantier sont reparties à la hausse.

La dynamique positive observée sur le marché européen des bureaux devrait se poursuivre en 2019. Les taux de vacance devraient rester en dessous des seuils de fluidité malgré un rebond de l'offre en construction dans certains marchés. Les potentiels de hausse de loyers restent présents et devraient continuer à favoriser un élargissement des stratégies d'acquisition des investisseurs, avec des recherches s'orientant vers des localisations périphériques, des actifs « value-add » ou des opérations en blanc.

FICHE D'IDENTITÉ ÉPARGNE FONCIÈRE

TYPE DE SCPI
SCPI d'entreprise
à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail
75006 Paris

DATE D'IMMATRICULATION
6 novembre 1968

**N° D'IMMATRICULATION
AU RCS**
305 302 689 RCS Paris

**DATE DE DISSOLUTION
STATUTAIRE**
31 décembre 2060

**CAPITAL PLAFOND
STATUTAIRE**
555 000 003 euros

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF
AU 31/12/2018
430 626 762 euros

VISA AMF
SCPI n° 17-33
du 1^{er} septembre 2017

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

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

Directoire

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

Conseil de surveillance

Xavier LÉPINE, Président
Pascale AUCLAIR
Pierre LASSERRE
Patrick RIVIERE
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire
Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes

Mazars
Tour Exaltis
61 rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

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

Jean-Luc BRONSART, Président
Philippe Georges DESCHAMPS, Secrétaire
Yves WEISS, Vice-Président
Gérard BAUDIFFIER
Eugénie DUFOUR
Daniel GEORGES
Jacques MORILLON
Olivier PARIS
François RINCHEVAL
Franco TELLARINI
AXA France Vie
Société Nouvelle de Réalisation Technique (SNRT)

Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2021
statuant sur les comptes de l'exercice clos
au 31 décembre 2020.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise
19 rue des Capucines
75001 Paris

Fin de mandat :

à l'issue de la présente assemblée générale.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :
Éric MARTIN
44 avenue Bosquet
75007 Paris

SUPPLÉANT :
KPMG - Martine AVENARD
68 rue de Villiers
92300 Levallois-Perret

Fin des mandats :

à l'issue de la présente assemblée générale.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2018

4,46 %

Prix de souscription**

810 €

Collecte brute 2018

152,3 M€

Investissements AEM***

216,0 M€

Cessions

68,9 M€

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

** Depuis le 21 janvier 2019.

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

Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles en exploitation détenus au 31/12/2018 :

- en direct **221**
- via SCI **68**

Surface en exploitation **586 235 m²**

Taux d'occupation financier annuel **89,8 %**

50 ANS, LE PLUS BEL ÂGE POUR UNE SCPI !

Créée en 1968, Épargne Foncière, l'une des plus anciennes SCPI présentes sur le marché, a soufflé ses 50 bougies en 2018. Après avoir traversé toutes les crises et forte de ce bel âge, Épargne Foncière, représente un des fleurons de la gamme SCPI du groupe La Française.

Avec près de 2,3 milliards de patrimoine, votre SCPI représente une des plus grosses capitalisations du marché, ce qui lui assure une très bonne liquidité. Épargne Foncière affiche également un TRI* sur 15 ans de 8,48% et un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 4,46% en 2018, taux supérieur à la moyenne des SCPI qui s'élève à 4,35%** en 2018. Avec 289 immeubles gérés, dont les trois quarts de bureaux, et plus de la moitié du patrimoine investi depuis 2015, Épargne Foncière a su diversifier et renouveler son portefeuille en intégrant des actifs de qualité, situés à Paris, en Île-de-France, en régions et en Europe. Cette mutualisation des risques, permet d'obtenir des résultats régulièrement supérieurs au marché.

En 2018, Épargne Foncière a affiché 147 150 nouvelles parts souscrites et compte plus de 33 000 associés. Ce succès commercial lui a permis de collecter 117 millions d'euros et d'acquérir de nouveaux actifs diversifiés pour poursuivre la consolidation de son patrimoine. Sept investissements ont été réalisés pour 216 millions d'euros dont un investissement majeur à Paris, les bureaux de La Coupole acquis pour 61,1 millions d'euros. Un nouvel investissement de 20 millions d'euros a été réalisé à Essen en Allemagne et a permis de renforcer son exposition immobilière hors France à 9,25 %. En France, 70 % des investissements se sont concentrés sur l'Île-de-France avec 192 millions d'euros investis sur des zones tertiaires établies et sur des actifs récents présentant une bonne sécurité locative. Pour accompagner cette politique d'investissement déployée depuis ces 3 dernières années, la SCPI s'est appuyée sur le recours au financement qui représente 18 % de la valeur de réalisation au 31 décembre 2018.

L'arbitrage de 14 actifs vacants ou considérés comme vieillissants pour un montant total de 69 millions d'euros et près de 30 000 m², a permis de résorber plus de 3 500 m² vacants et de générer des plus-values significatives, qui ont alimenté en partie vos distributions.

L'activité locative 2018 a été soutenue cette année avec d'importantes prises à bail :

- plus de 2 400 m² rue Maurice Mallet, à Issy-Les-Moulineaux (QP 54 %) ;
- près de 4 000 m² dans le Bekome à Levallois-Perret (QP 100 %) ;
- plus de 2 700 m² rue Albert à Paris (QP 100 %) ;
- 1 960 m² dans le Hub à Levallois-Perret (QP 40 %), occupé désormais à 100 %.

De ce bon bilan locatif annuel résulte la diminution du stock de locaux vacants de plus de 10 000 m² qui permet au taux d'occupation physique de s'afficher en nette hausse à 92,7% au 31 décembre 2018 (vs 91,1% au 31/12/2017) ; il en est de même pour le taux d'occupation financier annuel moyen qui atteint 89,8% (vs 87% en 2017).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 2,51% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 2,23% par rapport à 2017 et ressort à 768,45 euros. Le résultat net de l'exercice s'établit à 32,79 euros par part. Les revenus distribués en 2018 sont restés stables à 35,64 euros par part équivalent à un taux de distribution de 4,46% calculé sur un prix de part de 800 euros. Ce niveau de distribution intègre une quote-part de plus-value pour 4,68 euros/part.

Ces hausses se sont traduites par une nouvelle augmentation de son prix de part de 1,25% le 21 janvier 2019 qui s'établit désormais à 810 euros ; la précédente augmentation avait eu lieu le 2 février 2018 avec un prix de part de 800 euros, soit une hausse de 1,91% par rapport au précédent prix de 785 euros.

En 2019, Épargne Foncière poursuivra sa croissance en investissant une collecte attendue encore importante. Elle maintiendra son ratio d'endettement autour de 19%.

Elle poursuivra sa politique de renouvellement du patrimoine avec l'arbitrage de certains actifs vacants ou non stratégiques.

Des efforts particuliers seront portés sur la commercialisation des surfaces vacantes à Asnières (Front Office), Maison-Alfort (Le Confluent), à Paris (Dessous des Berges), à Levallois-Perret (Le Malesherbes), à Puteaux (Tour Aviso) et à Villeurbanne (le Sadena) pour maintenir un taux d'occupation à son plus haut niveau.

* TRI : Taux de rentabilité interne.

** Source IEIF : <https://www.ief.fr/actualites/les-chiffres-cles-des-scpi>

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2018

| | | | |
|--------------------------------------|--------------------|--|--------|
| Capital effectif | 430 626 762,00 € | Taux de distribution sur valeur de marché 2018 (DVM)** | 4,46 % |
| Nombre de parts | 2 814 554 | Variation du prix moyen de la part sur l'année 2018*** | 1,91 % |
| Capitalisation | 2 251 643 200,00 € | Taux de rentabilité interne (TRI) | |
| Nombre d'associés | 33 026 | 5 ans | 4,60 % |
| Valeur de réalisation | 768,45 € | 10 ans | 7,87 % |
| Prix de souscription | 800,00 € | 15 ans | 8,48 % |
| Valeur de retrait (Prix net vendeur) | 740,00 € | | |
| Distribution de l'exercice 2018* | 35,64 € | | |

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

** Le taux de distribution sur valeur de marché est la division : (i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value) ; (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

*** La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division : (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ; (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|------------------|
| Compte de résultat au 31 décembre | | |
| Produits de la SCPI | 160 175 500,84 | 160 107 639,79 |
| dont loyers | 93 241 906,23 | 88 059 504,30 |
| Total des charges | 71 521 179,66 | 80 882 572,93 |
| Résultat | 88 654 321,18 | 79 225 066,86 |
| Distribution | 96 678 241,14 | 83 564 002,40 |
| État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre | | |
| Capital social | 430 626 762,00 | 408 112 812,00 |
| Total des capitaux propres | 1 851 064 308,40 | 1 743 023 706,80 |
| Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés | 1 999 216 152,15 | 1 932 103 884,38 |

| | Global 2018 | Par part 2018 |
|---|------------------|---------------|
| Autres informations | | |
| Bénéfice | 88 654 321,18 | 32,79* |
| Distribution | 96 678 241,14 | 35,64** |
| Patrimoine | | |
| Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement) | 2 481 033 697,80 | 881,50 |
| Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières | 2 308 858 834,17 | 820,33 |
| Valeur comptable | 1 851 064 308,40 | 657,68 |
| Valeur de réalisation | 2 162 831 681,22 | 768,45 |
| Valeur de reconstitution | 2 522 292 395,38 | 896,16 |

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

** Dont 4,68 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

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 | 1 999 216 152,15 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | (148 151 843,75) |
| Valeur comptable | 1 851 064 308,40 |
| Valeur comptable ramenée à une part | 657,68 |

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 | 2 308 858 834,17 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | (146 027 152,95) |
| Valeur de réalisation | 2 162 831 681,22 |
| Valeur de réalisation ramenée à une part | 768,45 |

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 | 2 162 831 681,22 |
| Frais d'acquisition des immeubles | 169 239 352,54 |
| Commission de souscription | 190 221 361,62 |
| Valeur de reconstitution* | 2 522 292 395,38 |
| Valeur de reconstitution ramenée à une part | 896,16 |

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2018 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

Sous l'effet de la hausse du prix de part et de la nouvelle collecte de capitaux, la SCPI Épargne Foncière a augmenté sa capitalisation à 2,25 milliards d'euros au cours de l'exercice. Les nouvelles ressources issues des souscriptions (117 millions d'euros) favorables aux opportunités d'investissement immobilier tant en France qu'en Europe (cf. page suivante) bénéficient à plus de 33 000 associés. La fluidité du marché des parts et la stabilité du nombre des demandes de retrait (1,5%) confirme l'attachement des épargnants à leur investissement.

| | Nombre | En % du nombre total de parts émises |
|---|---------|--------------------------------------|
| Parts nouvelles | 147 150 | 5,22 % |
| Parts retirées avec contrepartie | 44 039 | 1,56 % |
| Parts cédées de gré à gré | 6 614 | 0,23 % |
| Parts transférées par succession et/ou donation | 28 998 | 1,03 % |
| Parts en attente de retrait au 31/12 | - | - |



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2018

En 2018, Épargne Foncière a réalisé des investissements pour un montant immobilier de 216 millions d'euros HT AEM* :

- 139,8 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 72,3 millions d'euros pour des acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et la mise en place d'emprunts par les SCI ;
- 3,8 millions d'euros pour des acquisitions via un OPCI.

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

75014 PARIS

Les Bureaux de la Coupole

100/104, boulevard du Montparnasse

Situé au 100-104, boulevard du Montparnasse, au pied du métro Vavin (ligne 4), ce volume à usage de bureaux développe une surface totale 5 441 m². L'ensemble est loué à 68 % pour un revenu annuel de 1,8 M€. Le revenu annuel potentiel s'élève à 2,7 M€. Cet actif a été acquis pour 61,1 M€ AEM*.

Surface : 5 441 m²

Investissement de la SCPI : 61 130 973 €

QP SCPI ⁽¹⁾ : 100 %

Signature : 30/01/2018

BUREAU



69009 LYON

59, rue de Saint-Cyr

Au coeur du quartier de Vaise, au nord-ouest de Lyon, cet immeuble de bureaux acquis en VEFA en blanc, développera une surface utile de 9 256 m². Situé à 7 minutes à pied, le métro « Gare de Vaise » permet de rejoindre la Gare Part-Dieu en 20 minutes. La livraison est prévue au 2nd trimestre 2021. Cet actif a été acquis pour 29,9 M€ AEM*.

Surface : 9 256 m²

Investissement de la SCPI : 29 921 862 €

QP SCPI ⁽¹⁾ : 100 %

Signature : 06/07/2018

BUREAU



06100 NICE

Carrefour Market - 63, boulevard Gorbella

Situé sur l'une des principales artères du nord de Nice, cette galerie commerciale, acquise en VEFA développe une surface utile de 6 272 m². Cet ensemble comprend un supermarché Carrefour Market ainsi que 6 boutiques de services de proximité. Loué à 100 %, il génèrera un revenu annuel de 1 270 000 euros. La livraison est prévue en octobre 2020. Cet actif a été acquis pour 29,6 M€ AEM*.

Surface : 6 272 m²

Investissement de la SCPI : 29 555 612 €

QP SCPI ⁽¹⁾ : 100 %

Signature : 27/06/2018

COMMERCE



91190 GIF-SUR-YVETTE

Îlot A3 - ZAC du Moulon

Situé sur le plateau de Saclay, face à l'école Centrale Supélec Paris et l'ENS Cachan, cette résidence étudiante comprendra 188 logements. Elle disposera également d'une salle de fitness, d'une salle de petit-déjeuner, d'une laverie, d'un parking et d'un local vélos. La résidence vise la labélisation NF Habitat HQE Effinergie +. Elle sera louée à Sergic via un bail d'une durée ferme de 10 ans. Cet immeuble en VEFA sera livré en septembre 2019, pour la rentrée universitaire. Cet actif a été acquis pour 19,2 M€ AEM*.

Surface : 5 223 m²

Investissement de la SCPI : 19 171 000 €

QP SCPI ⁽¹⁾ : 100 %

Signature : 10/12/2018

RÉSIDENCE GÉRÉE



(1) Quote-part détenue par la SCPI.

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

INVESTISSEMENTS EN FRANCE VIA DES SCI

92130 ISSY-LES-MOULINEAUX
L'Open - 27, rue Camille Desmoulins

Situé à l'entrée d'Issy-les-Moulineaux, à proximité immédiate de la gare RER - Issy / Val-de-Seine et de la future station « Issy-RER » de la ligne 15 sud du Grand Paris Express, cet immeuble développe une surface de bureaux de 9 381 m² sur 9 niveaux en superstructure et dispose de 204 emplacements de parkings en sous-sol. Conçu par le cabinet d'architectes Vigneron et livré en 1999, cet actif a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2016 réalisée par Icade qui en a fait son siège. Il offre de nombreux services de qualité : un restaurant d'entreprise aménageable en espace de travail, un espace conçu pour les conférences, une conciergerie et des terrasses aménagées. Intégralement loué à Icade dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans. Cet actif a été acquis pour 105,9 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 47 %.

Surface : 9 381 m²

Apport en capital de votre SCPI : 19 810 000 €

SCI : LF Open

% de détention de la SCPI : 35 %

Signature : 28/12/2018

BUREAU**92400 - COURBEVOIE****Ampère E+ - 16 à 40 rue Henri Regnault**

Situé à l'intérieur du boulevard circulaire, à proximité du parvis de la Défense, cet immeuble construit en 1985 a été entièrement restructuré en 2016 par Sogeprom. Cet actif développe une surface utile de 14 214 m² de bureaux en R+9 et dispose de 200 places de stationnement. Les SCPI de La Française ont acquis ce trimestre 31 % de cette SCI soit 4 406 m². Le solde sera acquis en 2019. Il est certifié HQE Niveau Excellent, BREEAM Very Good, BBC Effinergie Rénovation et WEEL Platinum (C&S) et Gold (Interiors). Cet actif est loué à 91 % et a été acquis pour 51,5 M€ AEM*.

Surface : 4 406 m²

Apport en capital de votre SCPI : 15 156 473 €

SCI : Energie+

% de détention de la SCPI : 9,3 %

Signature : 15/11/2018

BUREAU

INVESTISSEMENTS EN EUROPE VIA DES SCI

ESSEN - ALLEMAGNE
Quartier West - Altendorfer Strasse 220

Situé dans la région urbaine d'Essen et jouxtant le siège du groupe Thyssen, ce retail park achevé fin 2018 développe une surface de 11 776 m². L'ensemble est entièrement loué à 6 locataires avec des baux de longue durée. Le bâtiment s'élève sur deux niveaux comprenant des espaces de vente de 460 à 4 500 m² au rez-de-chaussée, ainsi qu'un hôtel économique aux deux étages supérieurs. Cet actif a été acquis pour 33 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28 %.

Surface : 11 776 m²

Apport en capital de votre SCPI : 12 993 880 €

SCI : LF Germany Retail

% de détention de la SCPI : 14,52 %

Signature : 16/10/2018

COMMERCE

(1) Quote-part détenue par la SCPI.

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



INVESTISSEMENTS EN RÉSIDENCES GÉRÉES VIA L'OPCI LF RÉSIDENCES SENIORS

LF Résidences Seniors a été créé le 8 Juillet 2016. Son objectif est de constituer un patrimoine comprenant une sélection d'actifs immobiliers composée de résidences gérées et au moins 70% de résidences seniors situées principalement en France en zone urbaine. Plus généralement d'autres types de résidences pourront être acquises et notamment des résidences étudiantes et accessoirement une détention directe d'immeuble ou de droits réels immobiliers et des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière détenant des immeubles ou des droits réels immobiliers. La valeur liquidative de l'OPCI LF Résidences Seniors au 31/12/2018 est de 698,73 euros/part pour un actif net de 88 299 893,13 euros.

Surface : 11 776 m²

Descriptif : Portefeuille en cours de constitution avec 13 actifs au 31/12/2018 dont 5 actifs acquis en 2018 pour 3 843 660 euros

QP dans l'OPCI ⁽¹⁾ : 13,35%



(1) Quote-part détenue par la SCPI.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2018

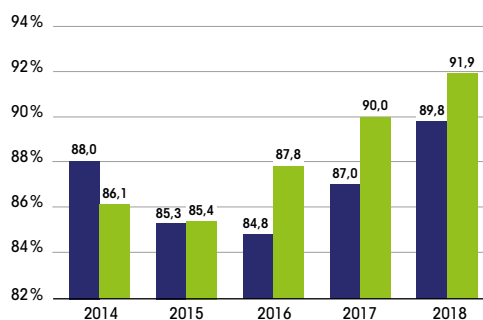
| Date de cession | Adresse | Type | QP SCPI* (%) | Surface utile (m ²) QP SCPI* | Vacance (m ²) | Date d'acquisition | Valeur bilantielle 31/12/2017 (euros) | Valeur d'expertise HD 31/12/2017* (euros) | Prix de cession brut (euros) |
|-----------------|---|-----------|--------------|--|---------------------------|--------------------|---------------------------------------|---|------------------------------|
| 31/01/18 | Parc du Sans Souci 5 Allée des hêtres 69760 LIMONEST | BUR | 100% | 1 811 | - | 30/03/04 | 3 002 382 | 2 160 000 | 2 520 000 |
| 15/03/18 | 9 rue Thomas Edison 57000 METZ | BUR | 100% | 799 | - | 15/12/88 | 641 242 | 610 000 | 611 010 |
| 15/03/18 | 9 rue Edouard Belin - Bât. M18 57000 METZ | BUR | 100% | 553 | - | 11/03/88 | 487 837 | 450 000 | 444 420 |
| 30/05/18 | 8, rue Roger Camboulives 31000 TOULOUSE | BUR | 100% | 1 411 | 1 411 | 30/11/01 | 1 890 368 | 1 470 000 | 1 700 000 |
| 01/08/18 | 1 rue Galvani - 135/139 rue de Paris 91300 MASSY | BUR | 100% | 1 901 | - | 20/01/87 | 3 413 979 | 4 370 000 | 5 180 000 |
| 06/08/18 | Résidence Jeanne d'Arc 9/11 rue Matabiau 31000 TOULOUSE | BUR | 100% | 517 | 319 | 01/06/98 | 512 618 | 1 100 000 | 1 050 000 |
| 25/09/18 | Parc du Sans Souci 101 et 127 Chemin vert 69760 LIMONEST | BUR | 100% | 1 756 | 343 | 27/05/87 | 2 188 867 | 1 770 000 | 2 700 889 |
| 25/09/18 | Parc du Sans Souci 49 Chemin vert 69760 LIMONEST | BUR | 100% | 878 | - | 27/05/87 | 987 830 | 930 000 | 1 419 111 |
| 27/09/18 | Europarc Pichaury - Bât. B8 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE | BUR | 100% | 969 | - | 19/12/01 | 1 227 215 | 1 290 000 | 1 805 310 |
| 26/10/18 | Parc de la Haute Borne 2 à 6 avenue de l'Horizon 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ | BUR | 100% | 7 116 | 228 | 27/09/12 | 13 026 189 | 13 300 000 | 14 350 000 |
| 15/11/18 | Les Hauts de Rieuville 31 et 42 avenue du Président Kennedy 28110 DREUX | COM | 100% | 5 718 | - | 04/07/68 | 491 656 | 1 440 000 | 1 300 000 |
| 21/12/18 | 49 Quai le Gallo 92100 BOULOGNE | BUR | 100% | 4 990 | - | 29/07/68 | 16 648 553 | 20 680 000 | 35 000 000 |
| 27/12/18 | 3/7 Allée des Erables 69200 VENISSIEUX | ACT | 100% | 1 263 | 1 263 | 19/11/92 | 1 014 844 | 780 000 | 750 000 |
| 28/12/18 | Avenue Jean Martouret 43120 MONISTROL-SUR-LOIRE | "TER COM" | 100% | - | - | 27/12/11 | 24 255 | 29 500 | 29 400 |
| TOTAL | | | | 29 682 | 3 564 | | 45 557 836 | 50 379 500 | 68 860 140 |

*Quote-part détenue par la SCPI

OCCUPATION DU PATRIMOINE

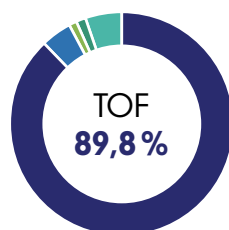
LES TAUX D'OCCUPATION

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 annuel ■ Taux d'occupation physique annuel

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2018



LOCAUX OCCUPÉS

89,8 % Taux d'Occupation Financier
4,4 % Sous franchise de loyer

LOCAUX VACANTS

0,4 % Sous promesse de vente
0,4 % En cours de restructuration
5,0 % En recherche de locataires

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.

CONCENTRATION LOCATIVE



639
locataires

100 %*

*des loyers

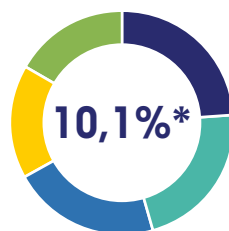


Top 20
des locataires

29 %*



5
principaux locataires



2,4 % CASTORAMA FRANCE
2,2 % ZALANDO
2,1 % GROUPE CARREFOUR
1,7 % BUFFALO GRILL
1,7 % SODEXO

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir



5,1 ans

Loyers 2018 déjà sécurisés pour 2019



88 %

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

| Actif immobilier | Durée résiduelle moyenne (en années) |
|---|--------------------------------------|
| ESSEN ALTENDORFE - Allemagne | 13,7 |
| 7 RUE MARCEAU, Saint-Cyr l'Ecole - France | 11,3 |
| LA ROTONDE, Strasbourg - France | 11,3 |
| RSS LILLE CAPINGHEM - France | 11,1 |
| BAD KREUZNACH - Allemagne | 11,0 |



Essen Altendorfe - Allemagne



Bad Kreuznach - Allemagne

GESTION LOCATIVE

En 2018, 97 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 50 122 m² environ (42 390 m² en 2017) et dont la durée est au moins égale à 12 mois. La prise d'effet est intervenue en 2018 pour 79 d'entre eux, rétroactivement à 2018 pour 11 dossiers et au-delà de 2018 pour les 7 dossiers restants.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

| Nature | Adresse | Type | Surface de l'immeuble (m ²) | Surface de l'immeuble concernée (m ²) | Surface concernée QP* (m ²) (%) | Date d'effet | Locataires |
|--|--|------|---|---|---|-------------------------------|---|
| Extension | Le Print 6/6bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS | BUR | 8 398 | 1 285 | 1 285 100 % | 03/2018 | - SCALIAN : avenant extension 2,5/6/9 ans sur 596 m ² ; - PIXALIONE : bail commercial 3/6/9 ans sur 689 m ² . |
| Location Extension Renégociation | Ô'Saône 4 Quai des Etroits 69005 LYON | BUR | 10 325 | 1 599 | 1 599 100 % | 01/2018 02/2018 04/2018 | - GFI INFORMATIQUE : avenant d'extension 6/9 ans sur 303 m ² portant la surface louée à 228 m ² ; - INFODESCA : bail commercial 3/6/9 ans sur 947 m ² + extension de 349 m ² 3/6/9 ans portant sa surface louée à 1 296 m ² . |
| Renégociation | Dessous des Berges 58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS | BUR | 9 345 | 4 280 | 4 280 100 % | 01/2018 | - DORIS ENGINEERING : bail commercial 7/9 ans, 2 baux soit 2 718 m ² ; |
| Prorogation | | | | | | 03/2018 | - LOGWARE INFORMATIQUE : report de congé de 8 mois sur 1 165 m ² ; |
| Extension | | | | | | 10/2018 | - IFOCOP : avenant d'extension 5/9 ans portant la surface louée à 397 m ² . |
| Location | Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET | BUR | 14 863 | 4 911 | 1 964 40 % | 09/2017 | SATEC : bail commercial 9/10 ans. |
| Location | Bekome 2 rue Kléber 92300 LEVALLOIS-PERRET | BUR | 3 734 | 3 734 | 3 734 100 % | 02/2018 | INTM : bail commercial 3/6/9 ans. |
| Location | 46/52 rue Albert 75013 PARIS | BUR | 11 267 | 2 703 | 2 703 100 % | 03/2018 | SNCF : bail commercial 6/9 ans. |
| Location | 2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | BUR | 4 505 | 4 505 | 2 433 54 % | 12/2018 | CAPGEMINI TECHNOLOGY SERVICES : bail commercial 3/6/9 ans. |
| Location | 32 avenue Marceau 75008 PARIS | BUR | 363 | 325 | 325 100 % | 05/2018 | AMROP : bail commercial 3/6/9ans. |
| Location | 4 et 6 rue d'Erlon 44000 NANTES | BUR | 867 | 698 | 698 100 % | 05/2018 | ECOLE BRASSART : bail commercial 6/9ans. |
| Extension | Nouvelle Vague 3 à 9 Mail Pablo Picasso 44000 NANTES | BUR | 9 422 | 2 156 | 862 40 % | 05/2018 | - GRDF : avenant extension de 325 m ² portant désormais la surface louée à 810 m ² (QP) 2/5ans ; |
| Location | | | | | | 07/2018 | - EDICIA : 537 m ² (QP) : bail commercial 3/6/9ans. |
| Location | Angle rue Roger Camboulives et rue Paul Mesple 31000 TOULOUSE | BUR | 2 571 | 1 091 | 1 091 100 % | 06/2018 | SII : bail commercial 3/6/9 ans. |
| Location | La Coupole 100/104 boulevard Montparnasse 75014 PARIS | BUR | 5 757 | 2 275 | 2 275 100 % | 07/2018 | - GROUPE LA FRANCAISE : bail commercial 3/6/9 ans suivi de 2 extensions (en 09 et 10/2018) portant la surface totale louée à 1 890 m ² ; |
| Extension | | | | | | 10/2018 | - ALVEST / TLD GROUP : avenant d'extension (385 m ²) 4 ans portant la surface totale louée à 797 m ² . |
| Location | 91/93 rue du Fg Saint-Antoine 75011 PARIS | COM | 709 | 284 | 284 100 % | 11/2018 | HILMER : bail commercial 3/6/9/10 ans. |
| Location | Tour Montparnasse - 13 ^e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS | BUR | 1 739 | 1 029 | 1 029 100 % | 11/2018 | ACTUAL GROUPE : bail courte durée 21 mois. |
| Location | Place Charles Tellier ZAC des Couleurs 26000 VALENCE | COM | 2 533 | 2 533 | 2 533 100 % | 12/2018 | STOKOMANI : bail commercial 6/9/10 ans. |
| Renouvellement | Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA | BUR | 7 763 | 1 677 | 839 50 % | 09/2017 | INTERIALE : bail commercial 3/6/9 ans. Signé en 2017. |
| Renouvellement | Centrale Gare 16 rue de Tournai 59800 LILLE | COM | 4 936 | 951 | 951 100 % | 01/2018 | SOCIETE AGAPES RESTAURATION : bail commercial 3/6/9 ans. |
| Renouvellement | 12 rue Léonidas 75014 PARIS | BUR | 1 130 | 1 130 | 1 130 100 % | 05/2018 | CASVP : bail commercial 3/6/9ans. |
| Renouvellement | 16 rue Henri Barbusse 38000 GRENOBLE | BUR | 2 655 | 2 655 | 2 655 100 % | 10/2018 | CGI France : bail commercial 3/6/9 ans. |
| Renouvellement | 50 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS | BUR | 1 711 | 411 | 411 100 % | 10/2018 | AFD TECHNOLOGIE : bail commercial 3/6/9ans. |

* Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2018

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 d'effet | Commentaires |
|--|-------|----------------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------|--|
| 2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | BUR | 4 505 | 4 505 | 2 433 54 % | 09/2018 | BOUYGUES IMMOBILIER reloués à CAP GEMINI en 12/2018. |
| Clinique Isabelle 24 boulevard du Château 92200 NEUILLY-SUR-SEINE | RES** | 3 723 | 3 723 | 3 723 100 % | 06/2018 | CLIMAREP. |
| 91/93 rue du Faubourg Saint-Antoine 75011 PARIS | COM | 709 | 284 | 284 100 % | 09/2018 | CAMAIEU INTERNATIONAL. Reloué en 11/2018. |
| Tour Montparnasse - 13 ^e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS | BUR | 1 739 | 1 029 | 1 029 100 % | 04/2018 | ARYSTA LIFESCIENCE (fin de convention). |
| 25 rue François 1 ^{er} 75008 PARIS | BUR | 386 | 386 | 386 100 % | 09/2018 | EUROPE 1 IMMOBILIER. |
| Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT | BUR | 8 545 | 1 680 | 840 50 % | 03/2018 | RSI Île-de-France. |

* Quote-part de la SCPI.

** RES : Résidences gérées.

Vacants

Au 31 décembre 2018, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 42 851 m² (53 100 m² fin 2017) et se répartissent comme suit :

| | | |
|---------------|-----------|-------------|
| Paris | 5 306 m² | soit 12,4 % |
| Île-de-France | 18 663 m² | soit 43,6 % |
| Région | 17 191 m² | soit 40,1 % |
| Europe | 1 691 m² | soit 3,9 % |

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2018 un loyer potentiel de 7,55 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2018 concernent les locaux sis à :

| Adresse | Type | Surface de l'immeuble (m²) | Surface de l'immeuble vacante (m²) | Surface vacante QP* (m²) (%) | Commentaires |
|---|-------|----------------------------|------------------------------------|------------------------------|---|
| Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE | BUR | 23 474 | 10 178 | 3 562 35 % | Commercialisation en cours des surfaces libérées par Nokia et Ayming. Travaux de repositionnement du RIE, hall d'entrée et paliers d'ascenseurs terminés. |
| Le Sadena 34/34 bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE | BUR | 13 042 | 4 319 | 2 591 60 % | Acquisition en décembre 2017. Quelques marques d'intérêts. Bail 6/9 ans signé sur 623 m² (100%) avec SECURITAS pour 09/2018 (208 €/m²). |
| 24 boulevard du Château 92200 NEUILLY-SUR-SEINE | RES** | 3 723 | 3 723 | 3 723 100 % | Contrat de CPI (contrat promotion immobilière) et Befa (bail en l'état futur d'achèvement) signés. Transformation de l'actif en résidence senior de 69 logements avec un bail ferme de 12 ans pour un loyer annuel de 855 K€. Livraison prévisionnelle 4 ^e trimestre 2020. |
| 58 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS | BUR | 9 345 | 1 753 | 1 753 100 % | Signature d'un bail avec DORIS (extension) sur 724 m² portant leur surface totale sur l'immeuble à 3 442 m². |
| 50/52 rue André Dessaux 45400 FLEURY-LES-AUBRAIS | COM | 4 623 | 4 623 | 4 623 100 % | Signature d'une promesse de vente sous conditions suspensives. Date butoir juillet 2019. |
| Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX | COM | 10 851 | 1 370 | 822 60 % | Un contact en cours sur une petite surface (221 m² QP). |
| 46/52 rue Albert 75013 PARIS | COM | 11 267 | 1 254 | 1 254 100 % | |

* Quote-part de la SCPI.

** RES : Résidences gérées.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 10 481 m², soit 1,79 % de la surface en exploitation (586 235 m²).

Les plus significatives concernent :

| Adresse | Type | Surface de l'immeuble (m ²) | Surface de l'immeuble résiliée (m ²) | Surface libérée QP* (m ²) (%) | Date d'effet | Locataires |
|---|------|---|--|---|--------------|---|
| Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT | BUR | 8 545 | 3 440 | 1 720 100 % | 12/2018 | ALLIANZ : travaux de remise en état sur le solde. |
| Europarc des Perches - Bât. B9 139 rue de l'Aviation 69800 SAINT-PRIEST | BUR | 3 332 | 3 332 | 3 332 100 % | 12/2018 | IVECO France. |
| Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET | ACT | 10 162 | 2 152 | 1 076 100 % | 12/2018 | OTIS (2 baux). Travaux de rénovation en cours. |
| 9 rue de Téhéran 75008 PARIS | BUR | 893 | 356 | 356 100 % | 03/2019 | La SCM. |
| 15 rue de Musset 75016 PARIS | BUR | 563 | 563 | 563 100 % | 12/2018 | CLAUDE DE CORAVE. |
| 7 bis avenue de l'Hurepoix 91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS | COM | 956 | 956 | 956 100 % | 12/2018 | GO SPORT : prorogation de 15 jours soit report au 14/01/2019. |

* Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 679 297,85 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 1 361 739,61 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 682 441,76 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 741 383,04 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significative, il convient d'évoquer le litige en fixation judiciaire de loyer avec le locataire Castorama (Centre Commercial les portes de Chevreuses à Coignières), qui avait fait l'objet en 2017 d'une provision correspondant au différentiel depuis le 1^{er} octobre 2016, entre la baisse significative de loyer réclamée par le locataire et le loyer facturé. L'expertise judiciaire étant toujours en cours, la provision pour risque a été actualisée à hauteur 840 000 euros.

Par ailleurs, parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque élevée il convient d'évoquer également le litige en fixation judiciaire de loyer avec le locataire Décathlon (Place Charles Tellier à Valence) qui réclame une réduction conséquente de son loyer rétroactivement à compter du 1^{er} juillet 2015 date du renouvellement de son bail. Le rapport d'expert concluant à une baisse significative de la valeur locative et le différentiel avec le loyer actuel facturé ont conduit à passer une provision à hauteur de 296 000 euros. Le locataire ayant exercé son droit d'option annulant sa demande de renouvellement, et quitté les locaux au 30 novembre 2017, l'expertise est en cours et reste d'actualité pour déterminer le montant de l'indemnité d'occupation.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

| 2018 | En euros |
|--|---------------|
| Travaux réalisés | 12 390 222,97 |
| Provisions pour travaux au 31 décembre | 2 124 690,80 |



Créations immobilisations

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---------------------------------|----------|--|-----------------|
| 12 à 16 rue Sarah Bernhardt | ASNIERES | Travaux d'aménagements cafétéria, espaces coworking, aménagements terrasse et bulle extérieure | 396 549,33 |
| 46/52 rue Albert | PARIS | Mise en place d'une production d'eau chaude sanitaires pour le RIE | 103 904,00 |
| 64 rue La Boétie | PARIS | Travaux chauffage ventilation climatisation | 80 500,00 |
| 25 rue Francois 1 ^{er} | PARIS | Création chauffage ventilation climatisation | 78 043,11 |

Travaux de restructurations / Valorisations

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| 100/104 boulevard Montparnasse | PARIS | Restructuration | 1 341 008,09 |
| 24 boulevard du Château | NEUILLY SUR SEINE | Restructuration | 298 200,00 |
| 16 rue de Tournai | LILLE | Restructuration | 151 187,64 |
| 172/174 rue de la République | PUTEAUX | Restructuration | 139 245,68 |
| 33 avenue du Maine | PARIS | Restructuration | 48 775,53 |

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|-----------------------------|----------|--|-----------------|
| 46/52 rue Albert | PARIS | Remise en état RDC, 2 ^e et 6 ^e étage | 1 676 863,85 |
| Angle rue Roger Camboulives | TOULOUSE | Rénovation lot vacant RDC, 1 ^{er} et 2 ^e étages et rénovation des parties communes | 474 946,87 |
| 32 avenue Marceau | PARIS | Rénovation complète du 2 ^e étage | 260 536,96 |
| 4 Quai des Etroits | LYON | Participation aux travaux de GFI Informatique et Infodesca | 229 981,17 |
| 129 avenue Félix Faure | LYON | Travaux d'aménagement pour Pôle Emploi et participation aux travaux de Bouygues | 200 051,80 |

Gros travaux non couverts par des provisions

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|-------------------------|----------------------|--|-----------------|
| 8 rue Latérale 7 | RUNGIS | Démolition d'un bâtiment d'activités et de bureaux | 208 300,00 |
| 9 rue de Téhéran | PARIS | Appels de fonds syndic : Travaux de mise en conformité des ascenseurs, de mise en conformité électrique et de travaux rénovation chauffage | 199 278,88 |
| 49 Quai Le Gallo | BOULOGNE-BILLANCOURT | Travaux sur la dalle haute du parking faits en 2016 non récupérables sur CAT - Assistance à valorisation de l'actif | 139 977,76 |
| 50/52 rue André Dessaux | FLEURY-LES-AUBRAIS | Travaux de condamnation de tous les accès du bâtiment. Nettoyage et sécurisation du bâtiment et des extérieurs | 111 354,90 |
| 49 avenue Kléber | PARIS | Remplacement des lanterneaux sur toiture-terrasse | 57 240,00 |

Gros entretiens

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---------------------------|------------------|--|-----------------|
| 46/52 rue Albert | PARIS | Désembouage des réseaux de distribution de chauffage. Retrait des matériaux amiantés RDC/R+2 | 51 652,42 |
| 9 boulevard Ampère | CARQUEFOU | Traitement des fissures et ravalement | 13 877,03 |
| 5 bis rue Kepler | PARIS | Travaux sur la toiture de l'immeuble | 10 092,00 |
| 102 à 116 rue Victor Hugo | LEVALLOIS-PERRET | Travaux de sous comptage sur installations techniques | 10 037,98 |
| 88 rue Thomas Edison | SARAN | Honoraires d'étude charpente métallique | 6 579,62 |

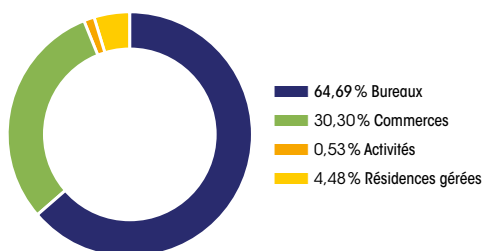
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine d'Épargne Foncière s'élève au 31 décembre 2018 à 2 481 033 697,80 euros, dont 1 885 377 016,48 euros d'actifs détenus en direct et 595 656 681,32 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 2,51% par rapport à l'exercice précédent.

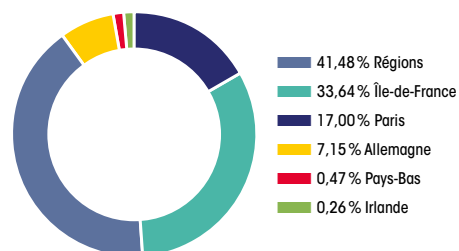
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

Au 31 décembre 2018 la surface du patrimoine d'Épargne Foncière détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 632 069 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2018



Répartition géographique du patrimoine et en surface % au 31 décembre 2018



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018*

| | Bureaux | Commerces | Activités | Entrepôts | Résidences gérées | Total en € | Total en % |
|----------------|-------------------------|-----------------------|--------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|
| Paris | 569 634 906,37 | 165 734 000,00 | | 390 000,00 | 23 590 000,00 | 759 348 906,37 | 30,61 % |
| Île-de-France | 800 956 769,57 | 128 342 573,29 | | | 33 622 143,60 | 962 921 486,46 | 38,81 % |
| Régions | 346 240 000,00 | 152 640 559,66 | | | 30 336 257,83 | 529 216 817,48 | 21,33 % |
| Allemagne | 153 139 302,86 | 19 284 932,06 | | | 14 148 085,82 | 186 572 320,74 | 7,52 % |
| Pays-Bas | 19 656 000,00 | | | | | 19 656 000,00 | 0,79 % |
| Irlande | 23 318 166,75 | | | | | 23 318 166,75 | 0,94 % |
| Total € | 1 912 945 145,55 | 466 002 065,01 | | 390 000,00 | 101 696 487,25 | 2 481 033 697,80 | |
| Total 2017 | 1 802 768 972,02 | 457 582 604,64 | 2 940 000,00 | 380 000,00 | 84 576 855,46 | 2 348 248 432,12 | |
| Total % | 77,10 % | 18,78 % | | 0,02 % | 4,10 % | | 100,00 % |

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

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2018

- 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 2018 conformément aux statuts de la SCPI.

Ce dernier est limité à 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale (valeur au 31/12/2017), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2018.

| | % | M€ |
|---|--------|--------|
| Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation) | 20,00% | 423,13 |
| Dettes et engagements | 17,94% | 379,61 |
| - Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelles pondérée 6,6 ans) | 12,20% | 258,08 |
| - Dont emprunts court terme | 2,12% | 45,00 |
| - Dont opérations immobilières en VEFA | 3,62% | 76,53 |

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 110% 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 réglementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

AMÉNAGEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Suite à la décision des associés en date du 12 juillet 2018, il a été décidé de modifier la politique d'investissement de la SCPI afin de redéfinir le critère d'appartenance de l'Union Européenne. Cette modification n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un visa de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

AUGMENTATIONS DU PRIX DE PART

Afin d'être en cohérence avec l'appréciation de la revalorisation globale du portefeuille de votre SCPI, deux augmentations du prix de souscription de part, ont été réalisées :

- une première augmentation de 1,91% le 2 février 2018 avec un nouveau prix de part de 800 euros (vs 785 euros avant le 2 février 2018) ;
- une deuxième augmentation de 1,25% le 21 janvier 2019 avec un nouveau prix de part de 810 euros.



L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE

L'immobilier est plus que jamais au cœur des problématiques liées au réchauffement climatique et à l'innovation technologique.

Au réchauffement climatique parce que gros consommateur d'énergie, il est responsable de plus de 20 % des rejets de gaz à effet de serre.

À l'innovation technologique parce que les nouveaux modes de vie boostés par le numérique impliquent le déploiement d'équipements liés aux NTIC (Nouvelles Technologies de l'information et de la Communication) et le développement de nouveaux services répondant aux besoins des occupants (conciergerie, fitness, crèche...).

La prise en compte de ces problématiques définissent « un nouvel immobilier » plus sobre en consommation d'énergie, plus décarboné par l'utilisation d'énergies renouvelables ou le développement de la biodiversité, plus connecté avec le déploiement d'infrastructure de communication et surtout plus confortable pour ceux qui l'occupent avec l'intégration de la nature (soleil, végétation...) et le contrôle de la qualité sanitaire (air, eau, acoustique...).

Nous vous présentons ici quelques exemples de ces « nouveaux immeubles » acquis récemment par La Française pour le compte des fonds dont elle assure la gestion.



ENVIRONNEMENTAL



SOCIÉTAL



SOCIAL

OPEN

Un environnement de travail 100 % dynamique à Issy-les-Moulineaux

VERTUEUX

- Certifications HQE rénovation « Excellent » et Exploitation « Excellent »
- Certification BREEAM in Use « Very good »
- Places de parking réservées au covoiturage (10), véhicules électriques (20 bornes) et vélos (20)
- Gestion Technique du Bâtiment pour les consommations d'énergie et d'eau

ACCUEILLANT

OPEN



ACCESSIBLE

- Gare RER C et arrêt tramway T2 en pied d'immeuble
- Future gare de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express (2025)

ACCUEILLANT

- Labélisation OZMOZ (confort - bien-être & santé)
- Conciergerie
- Restaurant Inter-Entreprises aménageable en espaces de travail
- Espace de conférence, espace lounge à chaque étage et terrasses aménagées



HUB



CHAILEUREUX

HUB

Un environnement moderne, décloisonné, spacieux et stimulant à Levallois-Perret

VERTUEUX

- Certifications HQE Construction « Excellent » et BREEAM « Very Good »
- 2 locaux pour les vélos
- Système de régulation numérique assurant le chauffage et le rafraîchissement des locaux certifié EUROVENT (label de référence européen)
- Gestion Technique du Bâtiment pour les consommations d'énergie et d'eau

ACCESSIBLE

- Gare SNCF « Clichy Levallois » au pied de l'immeuble, reliant Saint-Lazare à La Défense et Nanterre Préfecture
- Proximité du centre-ville de Levallois-Perret avec ses commerces, restaurants et services municipaux
- Centre commercial So Ouest à 5 minutes à pied

CHALEUREUX

- Parvis paysager devant l'immeuble et patio végétalisé
- Gestion automatisée et individuelle de l'éclairage, de la ventilation et de la commande d'ouverture des protections solaires
- Restaurant Inter-Entreprises avec un espace de coworking et cafétéria avec service de snacking

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Épargne Foncière, 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.

PROVENANCE DES FONDS

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

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital.

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

Risque de marché immobilier.

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

Risque de liquidité.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs

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

Risque lié au crédit.

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

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement.

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

Risque lié à l'effet de levier

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

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

Risque de gestion discrétionnaire.

Il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES :**Évaluation des risques par la société de gestion.**

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

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

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

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

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;

- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de

bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

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 160 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 513 957,52 euros.

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 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.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet :

<https://www.lfgrou.pe/clients>
(Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé

qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès.

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com.

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.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

| Année | Montant du capital nominal au 31 décembre | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ | Nombre de parts au 31 décembre | Nombre d'associés au 31 décembre | Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année) | Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾ |
|-------|---|--|--------------------------------|----------------------------------|---|---|
| 2014 | 262 615 320,00 | 116 644 480,00 | 1 716 440 | 27 461 | 11 481 459,68 | 755,00 |
| 2015 | 309 534 300,00 | 236 128 200,00 | 2 023 100 | 28 933 | 19 538 499,75 | 770,00 |
| 2016 | 355 170 528,00 | 234 146 660,00 | 2 321 376 | 30 235 | 19 038 885,02 | 785,00 |
| 2017 | 408 112 812,00 | 271 631 980,00 | 2 667 404 | 31 708 | 22 917 158,65 | 785,00 |
| 2018 | 430 626 762,00 | 117 131 955,00 | 2 814 554 | 33 026 | 11 424 548,93 | 800,00 |

(1) Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros) | 755,00 | 770,00 | 785,00 | 785,00 | 785,00* |
| Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros) | 40,08 | 38,52 | 36,90 | 35,64 | 35,64 |
| - dont distribution de report à nouveau en % | 0,82 % | | | | |
| - dont distribution de réserves de plus values en % | 10,03 % | 13,55 % | 21,63 % | 11,20 % | 13,13 % |
| Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾ | 5,31 % | 5,00 % | 4,70 % | 4,54 % | 4,46 % |
| Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros) | 4,59 | 5,61 | 7,86 | 11,51 | 13,34 |

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

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

(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée 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.

* Le prix de la part est passé à 800,00 euros le 02/02/2018.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

| Année | Nombre de parts échangées | % sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier | Délai moyen d'exécution d'une transaction | Nombre de parts en attente au 31 décembre | Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) |
|-------|---------------------------|--|---|---|---|
| 2014 | 48 267 | 2,81 % | 1 mois | - | 40 716,94 |
| 2015 | 31 699 | 1,85 % | 1 mois | - | 39 070,02 |
| 2016 | 25 102 | 1,24 % | 1 mois | - | 37 213,64 |
| 2017 | 43 223 | 1,86 % | 1 mois | - | 32 519,75 |
| 2018 | 44 039 | 1,65 % | 1 mois | - | 37 797,09 |

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

| | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | | 2018 | |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | Euros | % | Euros | % | Euros | % | Euros | % | Euros | % |
| REVENUS | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 46,68 | 96,38 | 45,57 | 97,15 | 42,69 | 98,01 | 43,14 | 98,36 | 41,73 | 98,79 |
| Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire | 1,31 | 2,70 | 0,71 | 1,51 | 0,38 | 0,88 | 0,23 | 0,52 | 0,28 | 0,67 |
| Produits divers | 0,44 | 0,92 | 0,63 | 1,35 | 0,48 | 1,10 | 0,49 | 1,11 | 0,23 | 0,53 |
| TOTAL DES REVENUS | 48,43 | 100,00 | 46,91 | 100,00 | 43,55 | 100,00 | 43,85 | 100,00 | 42,24 | 100,00 |
| CHARGES | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 4,39 | 9,07 | 4,03 | 8,59 | 3,98 | 9,13 | 3,83 | 8,73 | 3,49 | 8,27 |
| Autres frais de gestion* | 1,15 | 2,38 | 0,40 | 0,84 | 0,37 | 0,85 | 0,71 | 1,63 | 1,05 | 2,48 |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 0,25 | 0,51 | 0,19 | 0,41 | 0,07 | 0,15 | 0,67 | 1,52 | 0,67 | 1,58 |
| Charges immobilières non récupérées | 3,88 | 8,02 | 4,12 | 8,79 | 3,81 | 8,76 | 3,93 | 8,96 | 3,05 | 7,23 |
| SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES | 9,67 | 19,98 | 8,74 | 18,63 | 8,23 | 18,89 | 9,14 | 20,83 | 8,26 | 19,55 |
| AMORTISSEMENTS NETS | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | 0,03 | 0,07 | 0,03 | 0,06 | 0,04 | 0,09 | 0,14 | 0,32 | 0,12 | 0,28 |
| - autres (charges à étaler) | 0,08 | 0,16 | 0,05 | 0,11 | 0,05 | 0,11 | 0,12 | 0,27 | 0,32 | 0,75 |
| PROVISIONS | | | | | | | | | | |
| - dotation provision pour gros entretiens | 3,23 | 6,67 | 3,50 | 7,47 | 3,30 | 7,58 | 0,07 | 0,15 | 0,05 | 0,13 |
| - dotation nette aux autres provisions** | (0,32) | (0,66) | 0,31 | 0,65 | 0,10 | 0,24 | 0,25 | 0,57 | 0,70 | 1,65 |
| SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES | 3,02 | 6,24 | 3,89 | 8,30 | 3,49 | 8,01 | 0,57 | 1,31 | 1,19 | 2,81 |
| TOTAL DES CHARGES | 12,70 | 26,21 | 12,63 | 26,93 | 11,72 | 26,89 | 9,71 | 22,14 | 9,45 | 22,37 |
| RÉSULTAT | 35,73 | 73,79 | 34,28 | 73,07 | 31,83 | 73,10 | 34,15 | 77,86 | 32,79 | 77,63 |
| Variation du report à nouveau | (0,11) | (0,23) | 1,16 | 2,47 | 2,74 | 6,29 | 2,69 | 6,13 | 1,90 | 4,50 |
| Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire | 40,08 | 82,76 | 38,52 | 82,11 | 36,90 | 84,73 | 35,64 | 81,27 | 35,64*** | 84,38 |
| Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire | 39,60 | 81,77 | 38,24 | 81,51 | 36,76 | 84,41 | 35,58 | 81,13 | 35,64 | 84,38 |

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

*** Dont 4,68 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

| | Total au 31/12/2017* | Durant l'année 2018 | Total au 31/12/2018 |
|---|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Fonds collectés | 1 848 743 610,65 | 117 131 955,00 | 1 965 875 565,65 |
| Cessions d'immeubles | 373 315 567,88 | 44 573 436,26 | 417 889 004,14 |
| Plus et moins-values sur cessions | 29 337,20 | 86 556,19 | 115 893,39 |
| Réévaluations | 22 937 552,69 | 240 909,42 | 23 178 462,11 |
| Prélèvements sur primes d'émission et de fusion | (159 383 787,30) | (16 260 708,27) | (175 644 495,57) |
| Achats d'immeubles | (1 922 085 176,77) | (61 684 729,84) | (1 983 769 906,61) |
| Achats de parts de sociétés immobilières | (382 384 525,30) | (44 324 355,76) | (426 708 881,06) |
| Sommes restant à investir | (218 827 420,95) | 39 763 063,00 | (179 064 357,95) |

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

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

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

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

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

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire des acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2018 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

| REVENU FONCIER | En euros |
|---|--------------|
| Revenu brut | 115 871 743 |
| Autres charges déductibles | 24 402 745 |
| Intérêts d'emprunts | 2 605 849 |
| Revenu net | 88 863 149 |
| Soit par part pleine jouissance | 32,87 |
| Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global | 5 477 056,00 |

| REVENU FINANCIER | En euros |
|--|----------|
| Revenu | Néant |
| Soit par part pleine jouissance | Néant |
| Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire | Néant |

PERSONNES MORALES

| | En euros |
|---|-----------------|
| Bénéfice net comptable au titre des BIC* | 111 024 745,00 |
| Réintégration | 2 550 048,00 |
| Déduction (Plus-values nettes à long terme) | (31 582 757,00) |
| Résultat fiscal | 81 992 036,00 |

* Plus ou moins-values comptables comprises.

| | En euros |
|--|----------------|
| Bénéfice net comptable au titre de l'IS* | 111 024 745,00 |
| Réintégration | 2 550 048,00 |
| Déduction | (8 392 439,00) |
| Résultat fiscal | 105 182 354,00 |

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

| Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 01/01/2019 (euros) | |
|--|--|
| Pour les résidents français | Pour les non-résidents français (ou assimilés) |
| 707,58 | 648,38 |

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2019.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

| | Dettes échues à la clôture | Échéances à J+15 | Échéances entre J+16 et J+30 | Échéances entre J+31 et J+45 | Échéances entre J+46 et J+60 | Échéances au-delà de J+60 | Hors échéances | Total dettes fournisseurs |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| Échéances au 31/12/2018 | | | | | | | | |
| Fournisseurs | | 2 215 572,37 | | | | | | 2 215 572,37* |
| Fournisseurs d'immobilisations | | | | | | | 1 812 211,48 | 1 812 211,48** |
| Total à payer | | 2 215 572,37 | | | | | 1 812 211,48 | 4 027 783,85 |
| Échéances au 31/12/2017 | | | | | | | | |
| Fournisseurs | | 7 543 626,88 | | | | | | 7 543 626,88 |
| Fournisseurs d'immobilisations | | | | | | | 37 720 221,43 | 37 720 221,43 |
| TOTAL À PAYER | | 7 543 626,88 | | | | | 37 720 221,43 | 45 263 848,31 |

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

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

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



Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification de la note d'information et des statuts de votre SCPI concernant son développement et sa stratégie (modification de la limite relative à l'endettement et aux acquisitions payables à terme).

Modification de la limite dans laquelle la société de gestion peut contracter des emprunts et procéder à des acquisitions payables à terme (article 15 des statuts)

En effet, 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 25 % 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 20 % actuellement en vigueur. Ce nouveau seuil permettra à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité dans la réalisation de sa politique d'investissement.

En conséquence, l'alinéa 3 de l'article 15 des statuts serait rédigé comme suit :

« [...] »

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 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.

[...] »

Corrélativement à la modification des statuts, 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 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

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

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

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information). »

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.

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

La société de gestion.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018, de la SCPI Epargne Foncière.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos quatre réunions au suivi de l'activité de la SCPI ainsi qu'à l'examen des comptes, ayant reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Epargne Foncière s'est élevée à 152 327 305,00 euros, dont 35 195 350,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 117 131 955,00 euros correspondant à la souscription de 147 150 parts nouvelles. Ainsi elle retrouve un niveau comparable à celui de 2016.

Le capital effectif, qui s'élevait à 408 112 812,00 euros en début d'année, était ainsi porté à 430 626 762,00 euros au 31 décembre 2018. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 2 251 643 200,00 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des 14 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 29 682 m² dont 12% d'actifs vacants, pour un montant global de 68 860 140,00 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2018, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 215 960 273,26 euros se ventilant comme suit :

- un montant de 139 779 457,30 euros acte en mains correspondant à 4 acquisitions réalisées en direct ;
- un montant global de 76 180 815,96 euros, correspondant à la participation dans des SCI et OPCI, dont les 8 actifs sont situés en France ou en Allemagne.

Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations. Nous soulignons plus particulièrement la performance des actifs Allemands et saluons le travail et l'action développés par les équipes de La Française et notamment celle implantée en Allemagne.

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 91,9% et 89,8% au 31 décembre 2018.

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

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2018, à 2 308 858 834,17 euros, dont 409 045 338,60 euros de titres contrôlés et 14 436 479,09 euros de titres non contrôlés.

Déterminée sur la base des valeurs d'expertises, la valeur de reconstitution de la part poursuit sa progression :

- 2016 : 850,39 euros ;
- 2017 : 878,37 euros ;
- 2018 : 896,16 euros.

Il en résulte une hausse du prix de la part dont le conseil de surveillance se réjouit (800 euros en janvier 2018, 810 euros en janvier 2019).

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 5 mars 2019, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2018 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2018 de 88 654 321,18 euros, correspondant à un résultat par part de 32,79 euros. Le dividende versé a été de 35,64 euros par part, soit un taux de distribution de 4,46%, le report à nouveau a été ainsi porté à 13,34 euros.

Pour 2019, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat de 33,02 euros par part et une distribution inchangée à 35,64 euros par part.

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

Le conseil de surveillance a été informé de la poursuite des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier antérieurement conclues et de celles conclues au cours de l'exercice.

Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose d'accepter une augmentation du seuil d'endettement et d'acquisitions payables à terme de la SCPI à 25% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital à tout moment, ce qui permettra à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité dans sa stratégie d'investissement.

Votre conseil de surveillance émet un avis favorable et vous invite à approuver les modifications statutaires proposées.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2018 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Jean-Luc BRONSART,
Président.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Constatation du capital effectif au 31 décembre 2018 - 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 2018, tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 430 626 762,00 euros et un bénéfice net de 88 654 321,18 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 88 654 321,18 euros qui, augmenté du report à nouveau, soit 32 390 690,06 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 121 045 011,24 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 83 506 128,42 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 37 538 882,82 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Constatation du montant global de la plus-value immobilière distribuée.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée à hauteur du montant global de 13 172 112,72 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018.

L'assemblée 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 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 851 064 308,40 euros, soit 657,68 euros par part ;
- valeur de réalisation : 2 162 831 681,22 euros, soit 768,45 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 2 522 292 395,38 euros, soit 896,16 euros par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes.

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.

SIXIÈME 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 « 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 2019.

SEPTIÈME 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- 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 », sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25% du dividende de l'exercice.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

L'assemblée générale prend acte qu'une distribution de plus-values immobilières de 13 172 112,72 € a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, soit 4,68 € par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

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 2018 à 3 978 855,00 euros, soit 1,42 euro par part.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Nomination du mandat de l'expert immobilier.

L'assemblée générale sur proposition de la société de gestion, accepte la candidature de la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Nomination du mandat du commissaire aux comptes titulaire.

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Eric Martin, commissaire aux comptes titulaire, décide d'élire en remplacement, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le cabinet Deloitte & Associés – 6 place de la Pyramide – 92908 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant.

générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société KPMG, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société B.E.A.S - 6 place de la Pyramide - 92908 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

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



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification de la politique de recours au financement bancaire et de l'article 15 des statuts - Modification corrélatrice du paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 25% 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 troisième alinéa de l'« article 15 : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » comme suit :

ARTICLE XV - 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 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.

[...] »

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 25% 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, 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 tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

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

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

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

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information).

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 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

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

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

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information). »

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 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

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

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

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information). »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

| | 31/12/2018 | | 31/12/2017 | |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | 1 572 507 271,09 | 1 885 377 016,48 | 1 549 719 359,08 | 1 827 164 702,93 |
| Droits réels (Bail emphytéotique) | 1 140 000,40 | | 1 140 000,40 | |
| Amortissements droits réels | (38 206,81) | | (22 590,36) | |
| Constructions sur sol d'autrui | 17 056 633,00 | 18 040 000,00 | 17 056 633,00 | 17 220 000,00 |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui | (1 473 837,47) | | (1 149 822,22) | |
| Terrains et constructions locatives | 1 501 353 659,09 | 1 809 237 016,48 | 1 473 151 077,26 | 1 750 444 702,93 |
| Immobilisations en cours | 54 469 022,88 | 58 100 000,00 | 59 544 061,00 | 59 500 000,00 |
| Provisions liées aux placements immobiliers | (4 996 928,80) | (2 872 238,00) | (3 761 268,56) | (1 669 183,00) |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretiens - Grosses réparations - Travaux remise en état | (2 124 690,80) | | (2 092 085,56) | |
| Provisions pour risques et charges | (2 872 238,00) | (2 872 238,00) | (1 669 183,00) | (1 669 183,00) |
| Titres financiers contrôlés | 412 454 478,79 | 409 045 338,60 | 382 384 525,30 | 364 885 869,07 |
| Immobilisations financières contrôlées | 412 454 478,79 | 409 045 338,60 | 382 384 525,30 | 364 885 869,07 |
| Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| TOTAL I (Placements immobiliers) | 1 979 964 821,08 | 2 291 550 117,08 | 1 928 342 615,82 | 2 190 381 389,00 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | 14 254 402,27 | 14 436 479,09 | | |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | | | | |
| TOTAL II (Immobilisations financières) | 14 254 402,27 | 14 436 479,09 | | |
| Autres actifs et passif d'exploitation | 644 738,44 | 644 738,44 | 528 846,10 | 528 846,10 |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...) | 644 738,44 | 644 738,44 | 528 846,10 | 528 846,10 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| Créances | 33 903 925,66 | 33 903 925,66 | 28 409 055,79 | 28 409 055,79 |
| Locataires et comptes rattachés | 8 325 923,95 | 8 325 923,95 | 6 689 166,70 | 6 689 166,70 |
| Provisions pour dépréciation des créances | (2 741 383,04) | (2 741 383,04) | (2 058 941,28) | (2 058 941,28) |
| Autres créances | 28 319 384,75 | 28 319 384,75 | 23 778 830,37 | 23 778 830,37 |
| Provisions pour dépréciation des autres créances | | | | |
| Valeurs de placement et disponibilités | 41 909 571,45 | 41 909 571,45 | 23 561 987,40 | 23 561 987,40 |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 41 909 571,45 | 41 909 571,45 | 23 561 987,40 | 23 561 987,40 |
| TOTAL III (Actifs d'exploitation) | 76 458 235,55 | 76 458 235,55 | 52 499 889,29 | 52 499 889,29 |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Dettes | (219 392 663,17) | (219 392 663,17) | (237 971 650,22) | (237 971 650,22) |
| Dettes financières | (141 298 937,18) | (141 298 937,18) | (120 517 774,72) | (120 517 774,72) |
| Dettes d'exploitation | (16 208 617,48) | (16 208 617,48) | (18 633 050,16) | (18 633 050,16) |
| Dettes diverses | (61 885 108,51) | (61 885 108,51) | (98 820 825,34) | (98 820 825,34) |
| TOTAL IV (Passifs d'exploitation) | (219 392 663,17) | (219 392 663,17) | (237 971 650,22) | (237 971 650,22) |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| Charges constatées d'avance | 136 728,05 | 136 728,05 | 155 802,75 | 155 802,75 |
| Produits constatés d'avance | (357 215,38) | (357 215,38) | (2 950,84) | (2 950,84) |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | | | | |
| TOTAL V (Comptes de régularisation) | (220 487,33) | (220 487,33) | 152 851,91 | 152 851,91 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | 1 851 064 308,40 | | 1 743 023 706,80 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | 2 162 831 681,22 | | 2 005 062 479,98 |

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018⁽¹⁾ (EUROS)

| Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice | Situation d'ouverture | Affectation résultat 2017 | Autres mouvements | Situation au 31/12/2018 |
|--|-------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Capital | 408 112 812,00 | | 22 513 950,00 | 430 626 762,00 |
| Capital souscrit | 408 112 812,00 | | 22 513 950,00 | 430 626 762,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | 1 279 944 092,38 | | 78 357 296,73 | 1 358 301 389,11 |
| Prime d'émission | 936 805 452,25 | | 94 618 005,00 | 1 031 423 457,25 |
| Prime d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | (133 593 390,34) | | (16 260 708,27) | (149 854 098,61) |
| Écarts sur remboursements de parts | | | | |
| Prime de fusion | 502 522 427,43 | | | 502 522 427,43 |
| Prélèvement sur prime de fusion | (25 790 396,96) | | | (25 790 396,96) |
| Écart de réévaluation | 22 937 552,69 | | 240 909,42 | 23 178 462,11 |
| Écart de réévaluation | 22 937 552,69 | | 240 909,42 | 23 178 462,11 |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés | 29 337,20 | | 86 556,19 | 115 893,39 |
| Réserves | 1 302 918,97 | | | 1 302 918,97 |
| Report à nouveau | 24 453 133,66 | 6 243 859,90 | 1 693 696,50 | 32 390 690,06 |
| Résultat de l'exercice | 6 243 859,90 | (6 243 859,90) | 5 148 192,76 | 5 148 192,76 |
| Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire | 79 225 066,86 | (79 225 066,86) | 88 654 321,18 | 88 654 321,18 |
| Acomptes sur distribution | (72 882 958,75) | 72 882 958,75 | (83 506 128,42) | (83 506 128,42) |
| Prélèvement libératoire payé pour compte | (98 248,21) | 98 248,21 | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 1 743 023 706,80 | | 108 040 601,60 | 1 851 064 308,40 |

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|------------------------|-----------------------|
| PRODUITS IMMOBILIERS | | |
| Loyers | 93 241 906,23 | 88 059 504,30 |
| Charges facturées | 24 930 816,21 | 22 244 733,63 |
| Produits des participations contrôlées | 19 571 766,76 | 12 028 006,33 |
| Produits annexes | 387 773,01 | 195 184,40 |
| Reprises de provisions | | |
| Transferts de charges immobilières | | |
| TOTAL I : Produits de l'activité immobilière | 138 132 262,21 | 122 527 428,66 |
| CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 24 930 816,21 | 22 244 733,63 |
| Travaux de gros entretiens | 111 811,33 | 279 500,24 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 2 123 378,48 | 1 670 613,21 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant) | 1 486 070,87 | 434 771,13 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Autres charges immobilières | 9 575 657,82 | 12 524 719,64 |
| Dépréciations des titres de participation contrôlés | | |
| TOTAL II : Charges immobilières | 38 227 734,71 | 37 154 337,85 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II) | 99 904 527,50 | 85 373 090,81 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | 4 608 317,49 | 5 325 932,94 |
| Reprises de provisions d'exploitation | 1 355 903,07 | 639 733,24 |
| Transfert de charges d'exploitation | 14 408 832,07 | 29 242 258,68 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 679 297,85 | 903 790,79 |
| TOTAL I : Produits d'exploitation | 21 052 350,48 | 36 111 715,65 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Commissions de la société de gestion | 9 439 760,20 | 8 878 886,29 |
| Charges d'exploitation de la société | 317 807,48 | 300 700,82 |
| Diverses charges d'exploitation | 13 270 871,04 | 26 179 882,42 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 5 763 079,30 | 5 922 687,46 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | 1 217 424,00 | 1 286 659,00 |
| Dépréciations des créances douteuses | 1 361 739,61 | 555 164,44 |
| TOTAL II : Charges d'exploitation | 31 370 681,63 | 43 123 980,43 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II) | (10 318 331,15) | (7 012 264,78) |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres produits financiers | 767 922,73 | 534 174,23 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| TOTAL I : Produits financiers | 767 922,73 | 534 174,23 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 1 703 723,83 | 361 270,31 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | | 22 264,36 |
| Dépréciations | | |
| TOTAL II : Charges financières | 1 703 723,83 | 383 534,67 |
| Résultat financier C = (I - II) | (935 801,10) | 150 639,56 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels | 222 965,42 | 934 321,25 |
| Reprises de provisions produits exceptionnels | | |
| TOTAL I : Produits exceptionnels | 222 965,42 | 934 321,25 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles | 219 039,49 | 220 719,98 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | |
| TOTAL II : Charges exceptionnelles | 219 039,49 | 220 719,98 |
| Résultat exceptionnel D = (I - II) | 3 925,93 | 713 601,27 |
| RÉSULTAT NET (A+B+C+D) | 88 654 321,18 | 79 225 066,86 |

ANNEXE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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



CHANGEMENT DE MÉTHODE

La méthode de comptabilisation des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) a été modifiée.

Jusqu'à présent les comptes enregistraient pour les actifs acquis en VEFA, à l'actif du bilan la valeur d'acquisition de la VEFA et au passif la somme des engagements de paiement restant à décaisser. Cette dette était progressivement apurée en fonction des paiements d'appels de fonds. Dorénavant, la valeur à l'actif du bilan sera progressivement augmentée à réception des appels de fonds, sans comptabilisation d'engagements au passif.

La dette promoteur sera indiquée en engagement hors bilan.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2019. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2014, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2018 la valeur d'expertise des immeubles locatif a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

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

Valeur vénale au 31 décembre 2018 des immeubles locatifs : 2 481 033 697,80 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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



Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2018, pour un montant total de 3 978 855,00 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 2 459 185,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 519 670,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenues 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.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2018, la provision pour gros entretiens s'élève à 2 124 690,80 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| | Exercice 2018 | | Exercice 2017 | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| Terrains et constructions locatives | | | | |
| Bureaux | 1 202 725 102,96 | 1 423 863 586,32 | 1 170 602 595,40 | 1 363 584 156,82 |
| Locaux d'activité | 50 816,00 | | 4 118 857,63 | 2 940 000,01 |
| Commerces | 286 589 078,55 | 367 383 430,16 | 287 108 008,53 | 370 800 546,10 |
| Entrepôts | 327 474,12 | 390 000,00 | 330 181,52 | 380 000,00 |
| Résidences gérées | 28 345 776,58 | 35 640 000,00 | 28 015 655,00 | 29 960 000,00 |
| TOTAL | 1 518 038 248,21 | 1 827 277 016,48 | 1 490 175 298,08 | 1 767 664 702,93 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Bureaux | 28 111 387,18 | 27 700 000,00 | 43 784 061,00 | 40 900 000,00 |
| Locaux d'activité | | | | |
| Commerces | 2 881 700,00 | 8 000 000,00 | 1 410 000,00 | 4 700 000,00 |
| Entrepôts | | | | |
| Résidences gérées | 23 475 935,70 | 22 400 000,00 | 14 350 000,00 | 13 900 000,00 |
| TOTAL | 54 469 022,88 | 58 100 000,00 | 59 544 061,00 | 59 500 000,00 |
| Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière | 426 708 881,06 | 423 481 817,69 | 382 384 525,30 | 364 885 869,07 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 1 999 216 152,15 | 2 308 858 834,17 | 1 932 103 884,38 | 2 192 050 572,00 |

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

| | |
|--|-------------------------|
| IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2017 | 1 549 719 359,08 |
| Solde droits réels au 31/12/2017 | 1 140 000,40 |
| Solde droits réels au 31/12/2018 | 1 140 000,40 |
| Solde des amortissements droits réels au 31/12/2017 | (22 590,36) |
| Dotations de l'exercice | (15 616,45) |
| Solde des amortissements droits réels au 31/12/2018 | (38 206,81) |
| Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2017 | 17 056 633,00 |
| Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2018 | 17 056 633,00 |
| Solde des amortissements Constructions sur sol d'autrui au 31/12/2017 | (1 149 822,22) |
| Dotations de l'exercice | (324 015,25) |
| Reprises de l'exercice | |
| Solde des amortissements Constructions sur sol d'autrui au 31/12/2018 | (1 473 837,47) |
| Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017 | 1 473 151 077,26 |
| Acquisitions | 68 648 878,09 |
| PUTEAUX - 49/51 Quai de Dion Bouton | 23 100,09 |
| TOULOUSE - 42 Chemin de L'Espeissière | 10 987 000,00 |
| BERLIN - M_Eins - Zalando | 628 778,00 |
| PARIS - 17 rue de Milan | 10 000,00 |
| PARIS - 100/104 boulevard Montparnasse | 57 000 000,00 |
| Cessions | (42 662 472,61) |
| BOULOGNE BILLANCOURT - 49 Quai Le Gallo | (15 938 545,00) |
| VILLENEUVE-D ASCQ - 2 à 6 avenue de L'Horizon | (13 000 000,00) |
| MASSY - 1 rue Galvani | (3 018 491,00) |
| LIMONEST - 5 Allée des Hêtres | (2 090 000,00) |
| TOULOUSE - 8 rue Roger Camboulives | (1 890 368,00) |
| LIMONEST - 101 et 127 Chemin Vert | (1 526 000,00) |
| AIX-EN-PROVENCE - 1330 rue G. Gautier de La Lauzière | (1 227 215,00) |
| VENISSIEUX - 3/7 Allée des Erables | (1 014 843,58) |
| LIMONEST - 49 Chemin Vert | (838 470,00) |
| METZ - 9 rue Thomas Edison | (602 174,00) |
| TOULOUSE - 7/9/11 rue Matabiau | (512 618,03) |
| DREUX - 42 avenue du Président Kennedy | (491 656,00) |
| METZ - 9 rue Edouard Belin - M18 | (487 837,00) |
| MONISTROL-SUR-LOIRE - Avenue Jean Martouret | (24 255,00) |



| | | |
|--|-----------------|-------------------------|
| Travaux de restructuration | | 67 512,90 |
| PARIS - 100/104 boulevard Montparnasse | 1 341 008,09 | |
| NEUILLY-SUR-SEINE - 24 boulevard du Château | 298 200,00 | |
| LILLE - 16 rue de Tournai | 151 187,64 | |
| PUTEAUX - 172/174 rue de La République | 139 245,68 | |
| PARIS - 33 avenue du Maine | 48 775,53 | |
| LE MANS - 168 rue d'Amage | 59,61 | |
| LIMONEST - 49 Chemin Vert | (27 773,46) | |
| LIMONEST - 101 et 127 Chemin Vert | (260 800,66) | |
| BOULOGNE BILLANCOURT - 49 Quai le Gallo | (710 007,81) | |
| LIMONEST - 5 Allée des Hêtres | (912 381,72) | |
| Acquisitions de climatizations - travaux immobilisés | | 679 961,52 |
| Renouvellements de climatizations existantes | | 4 562 285,88 |
| Sorties de climatizations (renouvellements) | | (4 562 285,88) |
| Autres variations | | (814 591,50) |
| Agencements, Aménagements, Installations 2018 | | 3 065 905,12 |
| Nouveaux agencements | 3 444 672,75 | |
| Agencements, Aménagements et Installations en cours | 1 654 526,29 | |
| Cessions d'agencements de l'exercice | (182 894,31) | |
| Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés | (1 850 399,61) | |
| Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2018 | | (782 611,69) |
| Dotations de l'exercice | (815 130,11) | |
| Reprises de l'exercice | 32 518,42 | |
| Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2018 | | 1 501 353 659,09 |
| Solde des immobilisations en cours au 31/12/2017 | | 59 544 061,00 |
| Acquisitions de VEFA | | 21 753 964,75 |
| GIF-SUR-YVETTE - Zac du Moulon Sud | 13 174 743,75 | |
| LYON - 57/59 Rue de Saint Cyr | 5 979 521,00 | |
| NICE - Avenue Gorbella | 2 599 700,00 | |
| VEFA livrées au cours de l'exercice | | (10 968 000,00) |
| TOULOUSE - 42 Chemin De L'Espeissière | (10 968 000,00) | |
| Régularisations suite changement méthodologie comptabilisation VEFA à l'avancement | | (15 861 002,87) |
| SAINT-DENIS - 71/73 Rue de La République | (1 128 000,00) | |
| LILLE - Avenue Le Corbusier | (10 684 194,82) | |
| CAVALAIRE-SUR-MER - Quartier des Canissons | (4 048 808,05) | |
| Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018 | | 54 469 022,88 |
| IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2018 | | 1 572 507 271,09 |
| TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS AU 31/12/2017 | | 382 384 525,30 |
| Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2017 | | 382 384 525,30 |
| Acquisitions | | 33 069 953,49 |
| SCI LF Germany Retail | 12 993 880,54 | |
| SCI LF Open | 19 810 000,00 | |
| SCI LF Offenbach | 266 072,95 | |
| Cessions | | (3 000 000,00) |
| SCI LF Orléans | (3 000 000,00) | |
| Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018 | | 412 454 478,79 |
| TITRES FINANCIERS CONTROLES AU 31/12/2018 | | 412 454 478,79 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES au 31/12/2017 | | 0,00 |
| Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2017 | | 0,00 |
| Acquisitions | | 14 254 402,27 |
| SCI Energie + | 14 254 402,27 | |
| Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2018 | | 14 254 402,27 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES au 31/12/2018 | | 14 254 402,27 |
| AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2017 | | 528 846,10 |
| Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2017 | | 528 846,10 |
| Fonds de roulement versés aux syndicats | 152 376,77 | |
| Fonds de roulement restitués par les syndicats | (36 484,43) | |
| Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2018 | | 644 738,44 |
| AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2018 | | 644 738,44 |

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

| SCI | Nombres de Titres | Capitaux propres (euros) | Valeur estimée (euros) | Capital (euros) | Résultat (euros) | Quote-part détenue |
|-----------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| LF JAZZ | 152 863 | 31 013 174,98 | 44 672 179,08 | 7 643 150,00 | 339 495,08 | 46,96 % |
| LF MULTI BBQ | 186 414 | 36 504 631,70 | 39 486 643,96 | 9 320 700,00 | 941 669,60 | 46,92 % |
| LF PRISME | 145 456 | 30 856 248,86 | 48 832 858,66 | 7 272 800,00 | 817 955,95 | 46,96 % |
| LF PANSIDE | 174 705 | 36 641 028,17 | 57 418 463,31 | 8 735 250,00 | 1 286 486,85 | 46,97 % |
| LF CARRE DAUMESNIL | 425 112 | 97 615 300,32 | 98 961 494,65 | 21 255 600,00 | 3 958 635,89 | 35,99 % |
| LF CITYSCOPE | 1 861 500 | 175 652 965,29 | 169 501 014,18 | 37 230 000,00 | (265 401,60) | 41,00 % |
| LF PARIS NANTERRE | 45 790 | 44 375 668,52 | 43 300 164,62 | 9 158 000,00 | 1 009 320,01 | 60,00 % |
| LF BELLEVILLE | 16 850 | 16 784 696,43 | 16 101 974,66 | 3 370 000,00 | 41 837,97 | 60,00 % |
| LF OFFENBACH | 232 120 | 217 556 607,66 | 282 882 652,24 | 46 424 000,00 | 2 052 114,87 | 7,94 % |
| LF GERMANY RETAIL | 99 788 | 94 416 637,40 | 91 235 349,22 | 19 957 600,00 | 916 516,86 | 14,52 % |
| LF GERMANY OFFICE 2 | 48 706 | 42 741 069,68 | 45 293 615,06 | 9 741 200,00 | (131 172,74) | 59,98 % |
| LF NETHERLANDS OFFICE | 48 450 | 45 118 774,75 | 49 069 242,43 | 9 690 000,00 | (34 954,61) | 30,00 % |
| LF IRELAND OFFICE | 54 286 | 51 076 765,89 | 49 363 418,47 | 10 857 200,00 | (563 526,76) | 48,08 % |
| LF VOLUTO | 157 980 | 37 144 656,84 | 37 939 343,97 | 7 899 000,00 | 1 263 884,70 | 60,00 % |
| LF ORLEANS | 16 750 | 16 498 236,72 | 15 304 209,15 | 3 350 000,00 | 572 181,58 | 40,00 % |
| SCI ALLGAU | 71 300 | 71 981 507,00 | 66 027 438,55 | 7 131 800,00 | 703 489,00 | 15,99 % |
| OPCI RESIDENCE SENIOR | 146 310 | 102 231 350,26 | 102 231 350,26 | 101 838 810,90 | 815 268,23 | 13,35 % |
| LF OPEN | 56 640 | 31 013 174,98 | 48 802 846,00 | 7 643 150,00 | 6 901,00 | 34,99 % |
| SCI ENERGIE + | 938 200 | 90 517 012,22 | 155 232 025,40 | 9 382 000,00 | 280 412,16 | 9,30 % |

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

| | Durée des amortissements | Montant des amortissements au 31/12/2017 (euros) | Compte à compte 2018* | Dotation 2018 (euros) | Montant des amortissements au 31/12/2018 (euros) |
|---|--------------------------|--|-----------------------|-----------------------|--|
| Droits réels | | 22 590,36 | | 15 616,45 | 38 206,81 |
| Constructions sur sol d'autrui | | 1 149 822,22 | | 324 015,25 | 1 473 837,47 |
| Agencements, aménagements installations | 5 ans | 1 577 215,83 | (128 518,42) | 815 130,11 | 2 263 827,52 |

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

| | Montant net des charges à étaler au 31/12/2017 (euros) | Augmentation des charges à étaler 2018 (euros) | Compte à compte 2018 (euros) | Dotation 2018 (euros) | Montant des charges à étaler au 31/12/2018 (euros) |
|---|--|--|------------------------------|-----------------------|--|
| Frais d'acquisition des immobilisations | | 4 608 317,49 | | (4 608 317,49) | |
| TOTAL | | 4 608 317,49 | | (4 608 317,49) | |

RELEVÉ DES PROVISIONS

| | Montant des provisions au 31/12/2017 | Dotation 2018 | Provisions utilisées ou reprises | Reprises propriétés vendues | Montant des provisions au 31/12/2018 |
|-------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Pour gros entretiens | 2 092 085,56 | 1 486 070,87 | 1 341 534,07 | 111 931,56 | 2 124 690,80 |
| Pour risques et charges | 1 669 183,00 | 1 217 424,00 | 14 369,00 | | 2 872 238,00 |
| Pour créances douteuses | 2 058 941,28 | 1 361 739,61 | 679 297,85 | | 2 741 383,04 |
| TOTAL | 5 820 209,84 | 4 065 234,48 | 2 035 200,92 | | 7 738 311,84 |

ÉCART DE RÉÉVALUATION

| | |
|----------------------------|------------------------|
| Solde au 31/12/2017 | (22 937 552,69) |
| Reprises de l'exercice | (240 909,42) |
| TOTAL AU 31/12/2018 | (23 178 462,11) |

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCEDENT

| | |
|---|-----------------------|
| Résultat 2017 | 79 225 066,86 |
| Report à nouveau 2017 | 24 453 133,66 |
| TOTAL DISTRIBUABLE | 103 678 200,52 |
| Distribution 2017 | 72 981 206,96 |
| Reconstitution du report à nouveau* | 1 693 696,50 |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 32 390 690,06 |

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

| Charges à payer | | Produits à recevoir | |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|
| Fournisseurs factures non parvenues | 1 525 800,92 | Locataires factures à établir | 3 224,86 |
| Autres dettes d'exploitation | 5 948 264,70 | Autres créances d'exploitation | 3 438 592,30 |
| Intérêts courus à payer | 201 516,78 | Intérêts courus à recevoir | 207 037,60 |
| TOTAL | 7 675 582,40 | TOTAL | 3 648 854,76 |

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Locataires | 5 107 883,64 |
| Locataires : factures à établir | 3 224,86 |
| Locataires : créances douteuses | 3 214 815,45 |
| TOTAL | 8 325 923,95 |

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

| | |
|--------------------|-----------|
| Jetons de présence | 53 700,00 |
|--------------------|-----------|

CHARGES EXCEPTIONNELLES

| | |
|--|-------------------|
| Article 700 - Jugements | 35 634,61 |
| Apurement comptes propriétés vendues | 104 560,47 |
| Remboursement aux acquéreurs de franchises accordés aux locataires | 78 614,80 |
| Pénalités et amendes | 204,50 |
| Rompus | 25,11 |
| TOTAL | 219 039,49 |

PRODUITS EXCEPTIONNELS

| | |
|---|-------------------|
| Indemnités d'assurance | 8 003,20 |
| Apurements comptes locataires | 92 415,42 |
| Remboursement par le Syndicat des copropriétaires 9 rue Téhéran du préjudice subi par Equitis | 103 579,87 |
| Divers produits exceptionnels | 18 946,58 |
| Rompus | 20,35 |
| TOTAL | 222 965,42 |

ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS**Cautions**

| | |
|--|----------------|
| Cautions bancaires reçues des locataires | 9 312 172,95 |
| Cautions bancaires reçues des fournisseurs | 336 798,23 |
| Nantissements de part sociales | 168 003 694,79 |
| Hypothèques | 289 940 000,00 |

Dettes promoteurs hors bilan

| | |
|--|---------------|
| Avenue Gorbella - NICE | 27 864 000,00 |
| Le Swam - Avenue le Corbusier - LILLE | 12 752 633,79 |
| 57/59 rue Saint Cyr - LYON | 28 701 700,80 |
| Odalys - Quartier des Canissons - CAVALAIRE-SUR- MER | 4 993 800,00 |
| ZAC du Moulon Sud - GIF-SUR-YVETTE | 7 195 507,50 |
| 71/73 rue de la République - SAINT-DENIS | 1 353 600,00 |

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS**Promesses de vente**

| Adresse | Nature | Date | Prix |
|---|-----------|------------|--------------|
| 13 avenue Albert 1 ^{er} - 21000 DIJON | Bureaux | 13/02/2015 | 500 000,00 |
| 50/52 rue André Dessaux - 45400 FLEURY-LES-AUBRAIS | Commerces | 10/07/2018 | 3 250 000,00 |
| 10/12 Allée Irène Joliot Curie - 69800 SAINT-PRIEST | Bureaux | 21/12/2018 | 3 610 346,00 |

PROMESSES D'ACHAT DE PARTS SOCIALES**Promesses d'acquisition**

| Adresse | % | Date | Prix |
|--|----|------------|---------------|
| ENERGIE + qui détient l'immeuble de bureaux Ampère E+ à COURBEVOIE | 9 | 15/11/2018 | 13 793 370,74 |
| ENERGIE + qui détient l'immeuble de bureaux Ampère E+ à COURBEVOIE | 60 | 15/11/2018 | 91 966 151,74 |

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2018 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2017 (euros) |
|--|--------------------------------|----------------|-----------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| ACTIVITÉS | | | | | | | |
| Parc République Carnot 3/7 Allée des Erables 69200 VENISSIEUX | 01/01/2012 | 100,00% | | | | | 1 014 843,58 |
| Parc du Sans Souci 5 Allée des Hêtres 69760 LIMONEST | 30/03/2004 | 100,00% | | | | | 3 002 381,72 |
| 8 rue Latérale 7 94150 RUNGIS | 01/01/2002 | 100,00% | 3 379,08 | 914 694,00 | (863 878,00) | 50 816,00 | 101 632,33 |
| TOTAL ACTIVITÉS | | | 3 379,08 | 914 694,00 | (863 878,00) | 50 816,00 | 4 118 857,63 |
| BUREAUX | | | | | | | |
| 400 Promenade des Anglais 06000 NICE | 01/10/2015 | 30,00% | 3 173,10 | 12 570 000,00 | | 12 570 000,00 | 12 570 000,00 |
| Nice Space 208 boulevard du Mercantour 06200 NICE | 01/01/2002 | 65,00% | 2 861,12 | 3 205 540,00 | 1 310 756,13 | 4 516 296,13 | 4 516 296,13 |
| Espace Colbert 8 rue Sainte-Barbe 13001 MARSEILLE | 12/05/2006 | 100,00% | 3 174,68 | 4 790 000,00 | | 4 790 000,00 | 4 790 000,00 |
| Le Fargès 2 Bis rue Farges 13008 MARSEILLE | 05/01/1987 | 100,00% | 755,71 | 889 600,00 | 34 847,55 | 924 447,55 | 924 447,55 |
| Le Stratège 348 avenue du Prado 13008 MARSEILLE | 03/01/1990 | 100,00% | 1 283,00 | 1 711 800,00 | 18 022,50 | 1 729 822,50 | 1 711 800,00 |
| Europarc Pichaury - Bât. B8 1330 rue G. Gaufray de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE | 01/01/2002 | 100,00% | | | | | 1 227 215,00 |
| Etoile Ampère 445 rue André-Marie Ampère 13100 AIX-EN-PROVENCE | 01/01/2002 | 100,00% | 10 484,35 | 13 122 405,60 | 6 015 687,18 | 19 138 092,78 | 19 138 092,78 |
| Les Jardins de la Duranne - Bât. C 510 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE | 01/01/2012 | 100,00% | 841,66 | 1 360 479,00 | 115 791,06 | 1 476 270,06 | 1 511 935,66 |
| Le Mercure 13 avenue Albert 1 ^{er} 21000 DIJON | 01/01/2002 | 100,00% | 2 119,66 | 1 067 143,00 | | 1 067 143,00 | 1 067 143,00 |
| 8 rue Roger Camboulives 31000 TOULOUSE | 01/01/2002 | 100,00% | | | | | 1 890 368,00 |
| 7/9/11 rue Matabiau 31000 TOULOUSE | 01/01/2002 | 100,00% | | | | | 512 618,03 |
| Angle rue Roger Camboulives 31000 TOULOUSE | 04/07/2002 | 100,00% | 2 570,60 | 3 399 613,10 | 621 507,84 | 4 021 120,94 | 4 085 959,64 |
| Le Péri-Est 2/4 rue de la Tuilerie 31130 BALMA | 01/01/2002 | 100,00% | 596,00 | 388 745,00 | 3 176,50 | 391 921,50 | 391 921,50 |
| Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA | 16/05/2017 | 50,00% | 3 881,50 | 9 300 000,00 | | 9 300 000,00 | 9 300 000,00 |
| Saint Ex 42 Chemin de l'Espeissière 31300 TOULOUSE | 13/12/2016 | 100,00% | 3 856,00 | 10 987 000,00 | | 10 987 000,00 | |
| Parc Techno du Canal Campus 2 3 avenue de l'Europe 31400 TOULOUSE | 01/01/2002 | 100,00% | 1 747,01 | 1 550 000,00 | | 1 550 000,00 | 1 550 000,00 |
| Elipsys 8/10 rue des 36 Ponts 31400 TOULOUSE | 28/07/2015 | 50,00% | 2 106,32 | 6 849 000,00 | | 6 849 000,00 | 6 849 000,00 |
| Parc Activité Grande Plaine Impasse Henri Pitot 31500 TOULOUSE | 01/01/2002 | 100,00% | 1 901,34 | 2 104 700,00 | | 2 104 700,00 | 2 104 700,00 |
| Voie N° 5 - L'Occitane 31670 LABEGE | 01/01/2002 | 100,00% | 2 073,42 | 1 646 449,00 | 51 711,26 | 1 698 160,26 | 1 657 079,17 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2018 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2017 (euros) |
|---|--------------------------------|----------------|--------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| BUREAUX (SUITE) | | | | | | | |
| L'Escadrille 18 avenue Escadrille Normandie Niemen 31700 BLAGNAC | 01/12/1999 | 100,00% | 1 940,99 | 2 035 194,00 | 862 336,44 | 2 897 530,44 | 2 897 530,44 |
| Le Cinq 11 boulevard Alfred Daney 33000 BORDEAUX | 15/06/2011 | 100,00% | 4 436,00 | 12 639 155,00 | | 12 639 155,00 | 12 639 155,00 |
| Bassins à Flots Rue Lucien Faure 33000 BORDEAUX | 23/10/2015 | 100,00% | 6 240,44 | 15 959 000,00 | (563 933,59) | 15 395 066,41 | 15 665 557,93 |
| Millenaire - Bât. 24/26/28/33 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER | 15/05/2013 | 100,00% | 9 180,00 | 20 879 963,00 | | 20 879 963,00 | 20 879 963,00 |
| Matière Grise 5 rue Louis-Jacques Daguerre 35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE | 27/05/2016 | 50,00% | 5 081,00 | 13 150 000,00 | | 13 150 000,00 | 13 150 000,00 |
| 16 rue Henri Barbusse 38000 GRENOBLE | 22/10/2007 | 100,00% | 2 655,35 | 4 602 963,00 | | 4 602 963,00 | 4 602 963,00 |
| Le Grenat 3 avenue Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE | 01/01/2012 | 100,00% | 2 224,00 | 4 143 681,38 | | 4 143 681,38 | 4 143 681,38 |
| Espace Belledonne - Bât. A 10 rue Lavoisier Inovalée 38330 MONTBONNOT-ST-MARTIN | 01/01/2002 | 100,00% | 2 835,50 | 3 191 500,00 | 62 053,69 | 3 253 553,69 | 3 191 500,00 |
| Espace Belledonne - Bât. B 20 rue Lavoisier Inovalée 38330 MONTBONNOT-ST-MARTIN | 07/03/2002 | 100,00% | 2 616,74 | 3 422 480,44 | | 3 422 480,44 | 3 422 480,44 |
| 4 et 6 rue d'Erlon 44000 NANTES | 01/01/2002 | 100,00% | 867,29 | 1 036 653,00 | | 1 036 653,00 | 1 036 653,00 |
| Nouvelle Vague 3 à 9 Mail Pablo Picasso 44000 NANTES | 05/10/2012 | 40,00% | 3 768,62 | 9 182 213,33 | 3 055,80 | 9 185 269,13 | 9 186 084,46 |
| La Tour d'Auvergne 22 rue de la Tour d'Auvergne 44200 NANTES | 01/01/2002 | 100,00% | 1 549,95 | 1 006 164,00 | | 1 006 164,00 | 1 006 164,00 |
| Espace Performance - Bât. D3 13 avenue du Professeur J. Rouxel 44470 CARQUEFOU | 01/01/2002 | 100,00% | 1 374,00 | 1 692 184,00 | | 1 692 184,00 | 1 692 184,00 |
| Espace Performance 9 boulevard Ampère 44470 CARQUEFOU | 29/12/2008 | 100,00% | 4 902,40 | 10 232 000,00 | | 10 232 000,00 | 10 232 000,00 |
| 9 rue Thomas Edison 57000 METZ | 01/01/2002 | 100,00% | | | | | 641 242,49 |
| 9 rue Edouard Belin - M18 57000 METZ | 01/01/2002 | 100,00% | | | | | 487 837,00 |
| Parc De La Haute Borne 2 à 6 avenue de L'Horizon 59650 VILLENEUVE-D-ASCQ | 27/09/2012 | 100,00% | | | | | 13 026 189,39 |
| Central Gare 16 rue de Tournai 59800 LILLE | 01/01/2002 | 100,00% | 4 936,24 | 7 226 083,00 | 1 608 321,87 | 8 834 404,87 | 8 683 217,23 |
| Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON | 13/11/2007 | 10,00% | 1 681,21 | 6 800 000,00 | 13 789,21 | 6 813 789,21 | 6 800 000,00 |
| Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON | 27/12/2011 | 25,00% | 2 858,28 | 10 464 500,00 | | 10 464 500,00 | 10 464 500,00 |
| Le Président 40/42 avenue Georges Pompidou 69003 LYON | 01/01/2012 | 100,00% | 276,41 | 512 418,37 | | 512 418,37 | 512 418,37 |
| Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON | 19/04/2012 | 25,00% | 2 551,76 | 10 820 302,68 | 271 961,37 | 11 092 264,05 | 11 101 587,35 |
| Ô'Saône 4 Quai des Etroits 69005 LYON | 28/05/2013 | 100,00% | 10 325,00 | 25 349 109,14 | 979 257,67 | 26 328 366,81 | 26 301 675,07 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2018 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2017 (euros) |
|--|--------------------------------|----------------|--------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| BUREAUX (SUITE) | | | | | | | |
| Cap 9 - Gorge de Loup 31 rue Gorge de Loup 69009 LYON | 28/12/2017 | 50,00% | 3 598,10 | 10 852 500,00 | | 10 852 500,00 | 10 852 500,00 |
| Le Sadena 34/34 Bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE | 28/12/2017 | 60,00% | 7 825,44 | 34 153 800,00 | | 34 153 800,00 | 34 153 800,00 |
| Parc du Sans Souci 280 Allée des Hêtres 69760 LIMONEST | 01/01/2002 | 100,00% | 1 508,00 | 1 289 655,00 | 212 839,92 | 1 502 494,92 | 1 502 494,92 |
| Parc du Sans Souci 101 et 127 Chemin Vert 69760 LIMONEST | 01/01/2002 | 100,00% | | | | | 2 188 867,49 |
| Parc du Sans Souci 49 Chemin Vert 69760 LIMONEST | 01/01/2002 | 100,00% | | | | | 987 829,68 |
| Parc du Sans Souci 300 Allée des Hêtres 69760 LIMONEST | 14/06/2012 | 100,00% | 1 287,69 | 2 631 000,00 | | 2 631 000,00 | 2 631 000,00 |
| Europarc des Perches - Bât. B9 139 rue de l'Aviation 69800 ST-PRIEST | 01/01/2002 | 100,00% | 3 331,96 | 4 881 800,00 | | 4 881 800,00 | 4 881 800,00 |
| 4/4 Bis rue Ventadour 75001 PARIS | 01/01/1999 | 100,00% | 851,78 | 3 758 294,12 | 6 839,00 | 3 765 133,12 | 3 765 133,12 |
| 106 rue de Richelieu 75002 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 159,00 | 530 000,00 | | 530 000,00 | 530 000,00 |
| 5 rue de Hanovre 75002 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 730,00 | 2 126 664,00 | 6 247,82 | 2 132 911,82 | 2 134 578,82 |
| 11 rue du Perche 75003 PARI | 01/01/2002 | 100,00% | 302,00 | 571 684,00 | | 571 684,00 | 571 684,00 |
| Paris Danton 91 boulevard Saint-Michel 75005 PARIS | 08/12/2016 | 60,00% | 4 365,48 | 36 600 000,00 | | 36 600 000,00 | 36 600 000,00 |
| 6 rue Casimir Delavigne 75006 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 1 179,47 | 4 980 700,00 | | 4 980 700,00 | 4 980 700,00 |
| 14 Bis rue Daru 75008 PARIS | 06/06/1969 | 100,00% | 305,00 | 1 250 082,00 | 108 503,37 | 1 358 585,37 | 1 345 196,16 |
| 9 rue de Téhéran 75008 PARIS | 14/12/1982 | 100,00% | 198,00 | 724 133,00 | | 724 133,00 | 724 133,00 |
| 9 rue de Téhéran 75008 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 893,00 | 3 643 532,00 | 18 721,90 | 3 662 253,90 | 3 662 253,90 |
| 12 rue Lord Byron 75008 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 605,20 | 2 385 827,00 | 1 566 060,88 | 3 951 887,88 | 3 951 887,88 |
| 32 avenue Marceau 75008 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 363,05 | 1 162 476,12 | 247 403,04 | 1 409 879,16 | 1 162 476,12 |
| 63 boulevard de Courcelles 75008 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 115,00 | 450 000,00 | | 450 000,00 | 450 000,00 |
| 25 rue François 1 ^{er} 75008 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 385,60 | 1 800 000,00 | 78 043,11 | 1 878 043,11 | 1 800 000,00 |
| 39 rue Jean Goujon 75008 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 199,00 | 548 816,00 | | 548 816,00 | 548 816,00 |
| 50 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 1 711,00 | 13 735 969,69 | 383 864,66 | 14 119 834,35 | 14 181 819,46 |
| 38/40 rue de Bassano 75008 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 1 214,00 | 4 766 155,52 | 2 322 174,62 | 7 088 330,14 | 7 095 589,73 |
| 19 avenue Franklin Roosevelt 75008 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 257,00 | 1 067 143,12 | | 1 067 143,12 | 1 067 143,12 |
| 64 rue La Boétie 75008 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 165,00 | 518 327,00 | 222 312,33 | 740 639,33 | 552 827,00 |
| 36 avenue de Wagram 75008 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 132,00 | 653 900,00 | | 653 900,00 | 653 900,00 |
| 58 rue Pierre Charron 75008 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 368,00 | 1 364 419,00 | | 1 364 419,00 | 1 364 419,00 |
| 30 rue de Trévis 75009 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 150,00 | 541 194,00 | | 541 194,00 | 541 194,00 |
| 7 Ter Cour Petites Ecuries 75010 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 330,00 | 533 572,00 | 74 852,72 | 608 424,72 | 533 572,00 |
| 37/39 rue Saint-Sébastien 75011 PARIS | 29/12/1969 | 100,00% | 2 497,44 | 3 163 317,00 | | 3 163 317,00 | 3 163 317,00 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2018 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2017 (euros) |
|--|--------------------------------|----------------|--------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| BUREAUX (SUITE) | | | | | | | |
| 25 rue Servan 75011 PARIS | 05/04/1977 | 100,00% | 511,00 | 945 184,00 | | 945 184,00 | 945 184,00 |
| 87 avenue Michel Bizot 75012 PARIS | 01/01/1999 | 100,00% | 66,02 | 152 449,00 | | 152 449,00 | 152 449,00 |
| 1/3 rue de La Durance 75012 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 98,50 | 189 257,66 | | 189 257,66 | 189 257,66 |
| 46/52 rue Albert 75013 PARIS | 18/12/1970 | 100,00% | 11 266,69 | 23 161 639,00 | 2 827 795,12 | 25 989 434,12 | 25 590 913,94 |
| Le Chevaleret 83/85 boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 3 170,00 | 6 883 073,00 | 56 628,39 | 6 939 701,39 | 6 955 899,95 |
| 19/21 rue Buot 75013 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 291,37 | 541 194,00 | | 541 194,00 | 541 194,00 |
| 58 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 766,00 | 1 349 174,00 | | 1 349 174,00 | 1 349 174,00 |
| Dessous des Berges 58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 9 345,09 | 15 535 112,41 | 4 130,00 | 15 539 242,41 | 15 535 112,41 |
| 3/5 rue Broussais 75014 PARIS | 01/01/1999 | 100,00% | 180,00 | 358 255,00 | | 358 255,00 | 358 255,00 |
| 12 rue Léonidas 75014 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 1 129,56 | 2 698 348,00 | | 2 698 348,00 | 2 698 348,00 |
| La Coupole 100/104 boulevard Montparnasse 75014 PARIS | 30/01/2018 | 100,00% | 5 757,03 | 57 000 000,00 | 1 341 008,09 | 58 341 008,09 | |
| 47/51 rue D'Alleray 75015 PARIS | 16/05/1969 | 100,00% | 391,40 | 990 919,00 | | 990 919,00 | 990 919,00 |
| 4 rue Firmin Gillot 75015 PARIS | 23/04/1970 | 100,00% | 839,46 | 2 599 256,00 | | 2 599 256,00 | 2 599 256,00 |
| Tour Montparnasse - 13 ^e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS | 30/06/2008 | 100,00% | 1 739,00 | 11 926 608,90 | 102 445,34 | 12 029 054,24 | 11 980 278,71 |
| Le Print 6/6 Bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS | 26/12/2013 | 100,00% | 8 397,80 | 52 448 351,54 | 827 413,20 | 53 275 764,74 | 52 802 043,08 |
| 99 avenue Mozart 75016 PARIS | 03/10/1969 | 100,00% | 291,00 | 747 000,00 | | 747 000,00 | 747 000,00 |
| 7/9 rue de Montevideo 75016 PARIS | 01/01/1999 | 100,00% | 189,00 | 726 325,76 | | 726 325,76 | 726 325,76 |
| 9 rue Newton 75016 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 452,95 | 1 768 409,00 | 672 081,15 | 2 440 490,15 | 2 440 490,15 |
| 15 rue de Musset 75016 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 563,00 | 1 257 704,00 | | 1 257 704,00 | 1 257 704,00 |
| 27/29 rue Raffet 75016 PARIS | 01/01/2002 | 36,84% | 240,44 | 1 044 677,00 | 5 105,28 | 1 049 782,28 | 1 044 677,00 |
| 116/120 rue de La Tour 75016 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 309,00 | 693 643,00 | | 693 643,00 | 693 643,00 |
| 49 avenue Kléber 75016 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 278,00 | 853 715,00 | | 853 715,00 | 853 715,00 |
| 38 rue de L'Yvette 75016 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 214,10 | 426 857,00 | | 426 857,00 | 426 857,00 |
| 53 rue Pergolèse 75016 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 384,00 | 1 227 215,00 | | 1 227 215,00 | 1 227 215,00 |
| 8 rue Bellini 75016 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 715,99 | 2 149 531,00 | 41 300,00 | 2 190 831,00 | 2 190 831,00 |
| Maillot 2000 - Rdc + 1 ^{er} étage 247 boulevard Péreire 75017 PARIS | 23/06/1976 | 100,00% | 273,55 | 807 980,00 | 234 395,20 | 1 042 375,20 | 810 810,00 |
| 124 Bis avenue de Villiers 75017 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 258,00 | 868 959,00 | | 868 959,00 | 868 959,00 |
| 19 Rue De Prony 75017 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 345,55 | 1 646 449,00 | | 1 646 449,00 | 1 646 449,00 |
| 178 rue de Courcelles 75017 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 285,00 | 1 036 653,00 | 96 664,69 | 1 133 317,69 | 1 163 092,05 |
| 17 rue Joseph de Maistre 75018 PARIS | 01/01/2002 | 33,00% | 606,51 | 1 194 819,00 | 3 490,35 | 1 198 309,35 | 1 198 309,35 |
| 190 rue Championnet 75018 PARIS | 25/07/2014 | 100,00% | 5 423,96 | 30 461 000,00 | | 30 461 000,00 | 30 461 000,00 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2018 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2017 (euros) |
|---|--------------------------------|----------------|--------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| BUREAUX (SUITE) | | | | | | | |
| 23/27 rue Auguste Vacquerie 75116 PARIS | 01/01/1999 | 100,00% | 571,68 | 2 568 766,00 | | 2 568 766,00 | 2 568 766,00 |
| 3 rue de Bassano 75116 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 224,00 | 820 000,00 | | 820 000,00 | 820 000,00 |
| 5 Bis rue Kepler 75116 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 343,10 | 1 828 800,00 | 20 127,44 | 1 848 927,44 | 1 828 800,00 |
| 16 rue Kepler 75116 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 115,00 | 449 725,00 | | 449 725,00 | 449 725,00 |
| 10/20 rue Marceline Leloup 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE | 26/07/2007 | 100,00% | 378,15 | 952 301,00 | | 952 301,00 | 952 301,00 |
| Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY | 01/01/2002 | 25,00% | 222,63 | 516 421,00 | 16 786,71 | 533 207,71 | 529 909,10 |
| Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY | 03/10/2007 | 20,00% | 1 420,60 | 4 400 000,00 | | 4 400 000,00 | 4 400 000,00 |
| Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX | 01/01/1999 | 17,00% | 3 286,31 | 5 503 362,00 | 3 369 137,22 | 8 872 499,22 | 8 757 588,88 |
| 10/12 rue de Paris 78230 LE-PECQ | 01/01/2002 | 100,00% | 710,00 | 1 047 801,00 | | 1 047 801,00 | 1 047 801,00 |
| Le Proxima 3 8 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT | 28/03/2008 | 100,00% | 4 828,00 | 19 696 000,00 | | 19 696 000,00 | 19 696 000,00 |
| Le Galvani 1 rue Galvani 91300 MASSY | 01/01/2002 | 100,00% | | | | | 3 413 979,19 |
| Le Campus - Zone Nord 102 rue de Paris 91300 MASSY | 16/05/2008 | 15,00% | 2 039,07 | 10 500 000,00 | 13 432,71 | 10 513 432,71 | 10 500 000,00 |
| Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin (V1/V2) 92000 NANTERRE | 27/02/2006 | 20,00% | 5 363,80 | 17 152 600,00 | | 17 152 600,00 | 17 152 600,00 |
| Parc du Jour et de la Nuit 101/103 boulevard Jean-Jaurès 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 01/01/2002 | 100,00% | 799,76 | 2 705 970,00 | | 2 705 970,00 | 2 705 970,00 |
| 49 Quai le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 01/01/2002 | 100,00% | | | | | 16 648 552,81 |
| Akoya 1 48/50 route de la Reine - Bât. 1 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 23/09/2016 | 30,00% | 1 363,11 | 15 606 114,00 | | 15 606 114,00 | 15 606 114,00 |
| Le Capella 84 rue de Villeneuve 92110 CLICHY-LA-GARENNE | 03/03/2015 | 100,00% | 6 333,60 | 15 900 000,00 | 44 023,10 | 15 944 023,10 | 15 900 000,00 |
| Le Rubix (Ex Poversy) 6/8 rue du 4 Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 01/01/2002 | 100,00% | 2 111,60 | 3 956 960,00 | 2 215 349,41 | 6 172 309,41 | 6 147 577,32 |
| Le Cassiopé 5 Passage de l'Industrie 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 01/01/2002 | 100,00% | 180,40 | 358 255,00 | | 358 255,00 | 358 255,00 |
| 2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 22/12/2011 | 54,00% | 2 432,92 | 14 131 800,00 | 4 666,28 | 14 136 466,28 | 14 131 800,00 |
| Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET | 15/09/2010 | 50,00% | 5 081,21 | 25 414 900,00 | 94 055,35 | 25 508 955,35 | 25 532 752,05 |
| Bekome 2 rue Kléber 92300 LEVALLOIS-PERRET | 22/07/2016 | 100,00% | 3 733,60 | 32 149 430,57 | 385 454,20 | 32 534 884,77 | 32 126 840,21 |
| Le Hub 4 Place du 8 Mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET | 26/07/2017 | 40,00% | 5 889,68 | 59 717 600,40 | 1 215,46 | 59 718 815,86 | 59 717 600,40 |
| Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE | 06/07/2015 | 35,00% | 8 215,90 | 37 541 000,00 | 801 282,16 | 38 342 282,16 | 37 869 728,28 |
| Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX | 27/09/2011 | 35,00% | 1 842,16 | 8 841 700,00 | 1 250 458,73 | 10 092 158,73 | 9 952 913,05 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2018 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2017 (euros) |
|---|--------------------------------|----------------|-------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| BUREAUX (SUITE) | | | | | | | |
| Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX | 30/09/2014 | 60,00% | 6 510,60 | 53 938 470,77 | 58 085,70 | 53 996 556,47 | 53 957 330,97 |
| Aviso - Bât. C 15 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX | 27/04/2017 | 50,00% | 1 787,20 | 10 396 197,50 | 34 243,09 | 10 430 440,59 | 10 396 197,50 |
| Le Cap Lendit 1/7 Place des Etoiles 93000 SAINT-DENIS | 08/12/2017 | 25,00% | 2 976,76 | 20 596 750,00 | | 20 596 750,00 | 20 596 750,00 |
| Plaine Espace 13/15 avenue de la Métallurgie 93200 SAINT-DENIS | 16/09/2005 | 100,00% | 6 363,95 | 18 726 551,90 | 1 357 105,35 | 20 083 657,25 | 20 083 657,25 |
| Axialis 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2) avenue du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS | 22/12/2010 | 13,00% | 3 162,12 | 15 600 000,00 | 219 282,57 | 15 819 282,57 | 15 652 658,83 |
| Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN | 25/07/2013 | 35,00% | 5 574,80 | 30 683 826,25 | | 30 683 826,25 | 30 683 826,25 |
| Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN | 18/07/2013 | 35,00% | 5 096,98 | 23 557 781,94 | | 23 557 781,94 | 23 557 781,94 |
| Péripole 2 - 3 ^{ème} Étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS | 01/01/2002 | 100,00% | 1 116,27 | 1 447 000,00 | 486 614,42 | 1 933 614,42 | 1 933 614,42 |
| 14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS | 24/10/2005 | 60,00% | 2 693,88 | 6 994 200,00 | | 6 994 200,00 | 6 994 200,00 |
| Le Chanzy 18 avenue Winston Churchill 94220 CHARENTON-LE-PONT | 03/09/2015 | 40,00% | 1 814,96 | 9 200 000,00 | 5 747,64 | 9 205 747,64 | 9 200 000,00 |
| 7 avenue Gallieni 94250 GENTILLY | 01/01/2002 | 100,00% | 3 438,35 | 9 207 920,95 | 20 785,54 | 9 228 706,49 | 9 228 706,49 |
| Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT | 15/06/2010 | 50,00% | 4 272,43 | 20 871 943,30 | 151 394,76 | 21 023 338,06 | 20 879 335,99 |
| Berlin M. Eins Zalando M. Eins- Zalando D - 13187 BERLIN | 21/07/2017 | 100,00% | 14 478,59 | 62 664 286,00 | | 62 664 286,00 | 62 035 508,00 |
| TOTAL BUREAUX | | | 322 305,96 | 1 169 307 192,46 | 33 417 910,50 | 1 202 725 102,96 | 1 170 602 595,40 |
| COMMERCES | | | | | | | |
| 1 avenue Portes Occitanes 03800 GANNAT | 01/01/2012 | 100,00% | 3 522,00 | 2 829 804,00 | | 2 829 804,00 | 2 829 804,00 |
| 809 Route de Nice - RN 7 06600 ANTIBES | 01/01/1999 | 100,00% | 3 226,00 | 1 638 827,00 | | 1 638 827,00 | 1 638 827,00 |
| 38 avenue Général de Gaulle 10400 NOGENT-SUR-SEINE | 01/01/2012 | 100,00% | 2 345,00 | 2 229 844,10 | | 2 229 844,10 | 2 229 844,10 |
| 154 rue de Rome 13006 MARSEILLE | 01/01/1999 | 100,00% | 172,03 | 274 408,00 | | 274 408,00 | 274 408,00 |
| Grand Frais Saint-Mitre Magasin Grand Frais 13920 SAINT-MITRE-LES-REMPARTS | 14/12/2016 | 100,00% | 1 928,40 | 3 540 044,00 | | 3 540 044,00 | 3 540 044,00 |
| Parc Commercial Chenove 1 rue Claude Roger Philipson 21300 CHENOVE | 01/01/2002 | 100,00% | 1 200,00 | 777 490,00 | | 777 490,00 | 777 490,00 |
| Grand Frais Bergerac Route de Bordeaux 24100 BERGERAC | 14/12/2016 | 100,00% | 1 917,80 | 3 621 270,00 | | 3 621 270,00 | 3 621 270,00 |
| Place Charles Tellier 26000 VALENCE | 01/01/2012 | 100,00% | 2 533,00 | 3 937 261,00 | | 3 937 261,00 | 3 937 261,00 |
| Les Hauts de Rieuville 42 avenue du Président Kennedy 28100 DREUX | 01/01/1999 | 100,00% | | | | | 491 656,00 |
| 1 avenue Saint-Exupéry 31400 TOULOUSE | 01/01/2012 | 100,00% | 3 704,90 | 8 643 429,24 | | 8 643 429,24 | 8 643 429,24 |
| 7 rue Louis de Funès 33140 VILLENAVE-D'ORNON | 01/01/2012 | 100,00% | 6 261,81 | 8 715 398,00 | | 8 715 398,00 | 8 715 398,00 |
| 14 boulevard du Jeu de Paume 34000 MONTPELLIER | 01/01/2002 | 100,00% | 334,20 | 381 123,00 | | 381 123,00 | 381 123,00 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2018 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2017 (euros) |
|---|--------------------------------|----------------|--------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| COMMERCES | | | | | | | |
| Rue de la Rouelle 35120 DOL-DE-BRETAGNE | 27/12/2011 | 100,00% | 4 217,00 | 2 396 574,35 | | 2 396 574,35 | 2 396 574,35 |
| Capsud 4 Allée du Commerce 36250 SAINT-MAUR | 01/01/2012 | 100,00% | 851,00 | 894 357,98 | | 894 357,98 | 894 357,98 |
| RD 523 - Bois de Chalimbaud 38190 FROGES | 27/12/2011 | 100,00% | 3 289,00 | 5 109 582,67 | | 5 109 582,67 | 5 109 582,67 |
| 12 avenue Henri Planchet 42340 VEAUCHE | 27/12/2011 | 100,00% | 3 704,00 | 3 281 852,69 | 375 967,68 | 3 657 820,37 | 3 657 820,37 |
| Avenue Jean Marfouret 43120 MONISTROL-SUR-LOIRE | 27/12/2011 | 100,00% | 3 325,00 | 4 449 944,33 | | 4 449 944,33 | 4 474 199,33 |
| Nantes Bretagne Go Sport 3 Place de Bretagne 44000 NANTES | 19/05/2016 | 100,00% | 3 091,80 | 9 670 000,00 | | 9 670 000,00 | 9 670 000,00 |
| 771 rue de L'Europe 45200 AMILLY | 01/01/2012 | 100,00% | 1 824,41 | 2 188 456,55 | | 2 188 456,55 | 2 188 456,55 |
| Rue de la Croix Poirier 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS | 27/12/2011 | 100,00% | 2 675,00 | 2 966 523,85 | 249 002,22 | 3 215 526,07 | 3 215 526,07 |
| 88 rue Thomas Edison 45400 SARAN | 01/01/2002 | 100,00% | 1 205,00 | 647 908,00 | | 647 908,00 | 647 908,00 |
| 50/52 rue André Dessaux 45400 FLEURY-LES-AUBRAIS | 01/01/2012 | 100,00% | 4 623,20 | 5 444 999,01 | | 5 444 999,01 | 5 444 999,01 |
| Rue de la Sentelle 51350 CORMONTREUIL | 01/01/2002 | 100,00% | 1 468,00 | 1 110 000,00 | | 1 110 000,00 | 1 110 000,00 |
| Avenue du Chêne Saint Amand 52100 SAINT-DIZIER | 01/01/2012 | 100,00% | 2 600,00 | 2 899 658,88 | | 2 899 658,88 | 2 899 658,88 |
| 2 rue de La Vallée 54390 FROUARD | 01/01/2012 | 100,00% | 1 500,23 | 1 896 826,78 | | 1 896 826,78 | 1 896 826,78 |
| 2 rue de la Vallée 54390 FROUARD | 01/01/2012 | 100,00% | 2 539,84 | 2 862 571,23 | | 2 862 571,23 | 2 862 571,23 |
| Boulevard de l'Europe 55100 HAUDAINVILLE | 18/07/2000 | 100,00% | 1 676,97 | 1 105 255,00 | | 1 105 255,00 | 1 105 255,00 |
| 11 avenue François Mitterrand 56700 HENNEBONT | 27/12/2011 | 100,00% | 4 177,00 | 4 041 069,12 | | 4 041 069,12 | 4 041 069,12 |
| Route de Boulogne - D127 62240 DESVRES | 27/12/2011 | 100,00% | 3 720,00 | 3 594 853,90 | | 3 594 853,90 | 3 594 853,90 |
| Avenue du Pont Sans Pareil - N43 62610 BOIS-EN-ARDRES | 27/12/2011 | 100,00% | 3 507,00 | 2 515 989,85 | | 2 515 989,85 | 2 515 989,85 |
| 66 rue du Président Herriot 69002 LYON | 01/01/2002 | 100,00% | 450,00 | 525 000,00 | | 525 000,00 | 525 000,00 |
| 151 avenue Maréchal Saxe 69003 LYON | 01/01/2002 | 100,00% | 249,00 | 227 840,60 | | 227 840,60 | 227 840,60 |
| Le Palatin 214 Grande Rue de la Guillotière 69007 LYON | 26/07/2007 | 100,00% | 838,40 | 1 918 778,00 | | 1 918 778,00 | 1 918 778,00 |
| 168 rue d'Arnage 72000 LE-MANS | 27/12/2011 | 100,00% | 4 098,00 | 5 033 927,70 | 1 111 266,33 | 6 145 194,03 | 6 148 213,01 |
| 51 /55/57 rue Saint-Denis 75001 PARIS | 13/09/1984 | 100,00% | 468,00 | 1 402 531,00 | | 1 402 531,00 | 1 402 531,00 |
| 12 rue de la Grande Truanderie 75001 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 130,00 | 213 429,00 | | 213 429,00 | 213 429,00 |
| 51 rue Saint-Honoré 75001 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 115,00 | 266 786,00 | | 266 786,00 | 266 786,00 |
| 2 rue des Innocents 75001 PARIS | 01/01/2012 | 100,00% | 580,10 | 4 251 847,70 | | 4 251 847,70 | 4 251 847,70 |
| 229 rue Saint-Honoré 75001 PARIS | 01/01/2012 | 100,00% | 117,40 | 4 514 273,65 | | 4 514 273,65 | 4 514 273,65 |
| 92/96 rue Montmartre 75002 PARIS | 01/01/2012 | 100,00% | 364,76 | 1 664 118,94 | | 1 664 118,94 | 1 664 118,94 |
| 17 Place des Vosges 75004 PARIS | 01/01/1999 | 100,00% | 68,00 | 175 316,00 | | 175 316,00 | 175 316,00 |
| 23 rue du Temple 75004 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 261,00 | 571 684,00 | | 571 684,00 | 571 684,00 |
| 81 rue Monge 75005 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 75,00 | 320 000,00 | | 320 000,00 | 320 000,00 |
| 46 rue de Seine 75006 PARIS | 01/01/1999 | 100,00% | 95,00 | 259 163,00 | | 259 163,00 | 259 163,00 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2018 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2017 (euros) |
|--|--------------------------------|----------------|--------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| COMMERCE (SUITE) | | | | | | | |
| 95 rue de Seine 75006 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 69,73 | 500 000,00 | | 500 000,00 | 500 000,00 |
| 17 rue Mayet 75006 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 656,00 | 830 847,00 | | 830 847,00 | 830 847,00 |
| 89/93 boulevard Raspail 75006 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 155,00 | 1 554 980,00 | | 1 554 980,00 | 1 554 980,00 |
| 16 rue de Grenelle 75007 PARIS | 15/12/2011 | 50,00% | 710,45 | 7 970 000,00 | | 7 970 000,00 | 7 970 000,00 |
| 39/41 rue d'Artois 75008 PARIS | 07/03/1969 | 100,00% | 670,50 | 2 096 174,00 | | 2 096 174,00 | 2 096 174,00 |
| 16/18 rue des Taillandiers 75011 PARIS | 25/04/1969 | 100,00% | 207,00 | 198 184,00 | | 198 184,00 | 198 184,00 |
| 91/93 faubourg Saint-Antoine 75011 PARIS | 12/01/2016 | 100,00% | 709,06 | 15 820 000,00 | | 15 820 000,00 | 15 820 000,00 |
| 24 rue Beccaria 75012 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 556,58 | 266 786,00 | | 266 786,00 | 266 786,00 |
| 84/92 avenue du Maine 75014 PARIS | 01/01/2012 | 100,00% | 446,75 | 2 675 048,14 | | 2 675 048,14 | 2 675 048,14 |
| 129/135 Bis rue d'Alésia 75014 PARIS | 01/01/2012 | 100,00% | 251,90 | 3 052 657,96 | | 3 052 657,96 | 3 052 657,96 |
| 106/108 rue de Lourmel 75015 PARIS | 01/01/1999 | 100,00% | 77,20 | 228 674,00 | | 228 674,00 | 228 674,00 |
| 17 rue André Lefebvre 75015 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 208,00 | 708 888,00 | | 708 888,00 | 708 888,00 |
| 405 rue de Vaugirard 75015 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 818,00 | 1 090 010,00 | | 1 090 010,00 | 1 090 010,00 |
| 41/45 rue Galilée 75016 PARIS | 25/04/1969 | 100,00% | 422,97 | 1 722 674,00 | | 1 722 674,00 | 1 722 674,00 |
| 29 avenue de Wagram 75017 PARIS | 01/01/2012 | 100,00% | 1 117,05 | 10 307 612,19 | | 10 307 612,19 | 10 307 612,19 |
| Résidence du Barrois 5 rue de Lagny 75020 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 1 091,00 | 975 674,00 | | 975 674,00 | 975 674,00 |
| 20 boulevard de Charonne 75020 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 8 305,00 | 7 713 920,00 | | 7 713 920,00 | 7 713 920,00 |
| 69/75 rue Saint-Sever 76100 ROUEN | 01/01/2012 | 100,00% | 1 951,90 | 5 113 382,86 | | 5 113 382,86 | 5 113 382,86 |
| 9006 avenue de la Foulée 77100 NANTEUIL-LES-MEAUX | 01/01/2012 | 100,00% | 1 036,00 | 1 559 118,48 | | 1 559 118,48 | 1 559 118,48 |
| 17 avenue James de Rothschild 77164 FERRIERES-EN-BRIE | 01/01/2012 | 100,00% | 568,90 | 691 736,69 | | 691 736,69 | 691 736,69 |
| 1/11 Allée des Palombes 77185 LOGNES | 01/01/2012 | 33,00% | 5 988,96 | 9 673 747,42 | 264,00 | 9 674 011,42 | 9 674 011,42 |
| Les Sablons Rue Jean Monnet 77410 CLAYE-SOUILLY | 01/01/2012 | 100,00% | 3 417,30 | 5 829 899,10 | | 5 829 899,10 | 5 829 899,10 |
| Val d'Europe Place de Toscane 77700 SERRIS | 01/01/2012 | 100,00% | 2 395,83 | 8 123 049,44 | | 8 123 049,44 | 8 123 049,44 |
| 41 rue des Etats Généraux 78000 VERSAILLES | 01/01/2002 | 100,00% | 555,00 | 813 696,62 | | 813 696,62 | 813 696,62 |
| 7 rue Marceau 78210 SAINT-CYR-L-ECOLE | 26/07/2007 | 100,00% | 63,83 | 296 400,00 | | 296 400,00 | 296 400,00 |
| C.C. Les Portes de Chevreuses 76 Route Nationale 10 78310 COIGNIERES | 17/10/2013 | 100,00% | 11 246,00 | 37 740 000,00 | | 37 740 000,00 | 37 740 000,00 |
| 13 avenue de Longueuil 78600 MAISONS-LAFFITTE | 01/01/2012 | 100,00% | 3 202,60 | 8 715 560,03 | | 8 715 560,03 | 8 715 560,03 |
| 2 Place de l'Eglise 78620 L'ETANG-LA-VILLE | 01/01/2002 | 100,00% | 902,00 | 686 021,00 | | 686 021,00 | 686 021,00 |
| 27 Route de Chauny - CD 937 80400 HAM | 27/12/2011 | 100,00% | 4 878,00 | 2 918 165,01 | | 2 918 165,01 | 2 918 165,01 |
| 29 rue Nungesser et Coli 86100 CHATELLERAULT | 01/01/2002 | 100,00% | 525,00 | 343 010,00 | | 343 010,00 | 343 010,00 |
| 16 avenue Courtes Epluchés 91100 VILLABE | 01/01/2002 | 100,00% | 1 200,00 | 1 181 480,00 | | 1 181 480,00 | 1 181 480,00 |
| Rue des 44 Arpents 91100 VILLABE | 01/01/2012 | 28,00% | 4 608,18 | 7 876 916,40 | | 7 876 916,40 | 7 876 916,40 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2018 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2017 (euros) |
|---|--------------------------------|----------------|-------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| COMMERCES (SUITE) | | | | | | | |
| Rue des 44 Arpents 91100 VILLABE | 01/01/2012 | 28,00% | 2 232,80 | 2 490 153,12 | | 2 490 153,12 | 2 490 153,12 |
| 3 rue Morvan 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE | 01/01/2012 | 100,00% | 3 496,90 | 5 026 283,00 | | 5 026 283,00 | 5 026 283,00 |
| 82 rue de Gravigny 91380 CHILLY-MAZARIN | 01/01/2002 | 100,00% | 1 360,30 | 754 623,00 | | 754 623,00 | 754 623,00 |
| 7 Bis avenue de l'Hurepoix 91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS | 01/01/2002 | 100,00% | 956,30 | 861 337,00 | | 861 337,00 | 861 337,00 |
| 9 rue Voltaire 92250 LA-GARENNE-COLOMBES | 01/01/2012 | 100,00% | 133,80 | 591 754,39 | | 591 754,39 | 591 754,39 |
| 29 rue Jules Ferry 93110 ROSNY-SOUS-BOIS | 01/01/2012 | 100,00% | 4 850,70 | 8 938 484,35 | | 8 938 484,35 | 8 938 484,35 |
| 12 avenue du Général Leclerc 93250 VILLEMOMBLE | 01/01/1999 | 100,00% | 571,46 | 350 633,00 | | 350 633,00 | 350 633,00 |
| 18 Place Moreau David 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS | 01/01/2002 | 100,00% | 441,00 | 602 174,00 | | 602 174,00 | 602 174,00 |
| C.C. Les Louvrais Rue Henri Dunant 95300 PONTOISE | 01/01/2002 | 100,00% | 2 881,00 | 952 806,00 | | 952 806,00 | 952 806,00 |
| TOTAL COMMERCES | | | 160 985,21 | 284 852 578,32 | 1 736 500,23 | 286 589 078,55 | 287 108 008,53 |
| ENTREPÔTS | | | | | | | |
| 87 rue La Boétie 75008 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | | 190 561,00 | | 190 561,00 | 190 561,00 |
| 70 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | | 182 939,00 | (46 025,88) | 136 913,12 | 139 620,52 |
| TOTAL ENTREPÔTS | | | | 373 500,00 | (46 025,88) | 327 474,12 | 330 181,52 |
| RÉSIDENCES GÉRÉES | | | | | | | |
| Hôtel 17 rue de Milan 75009 PARIS | 29/12/2017 | 100,00% | 1 830,00 | 21 760 000,00 | | 21 760 000,00 | 21 750 000,00 |
| Résidence Club Montsouris 18 Bis/20 rue d'Alésia 75014 PARIS | 01/01/2002 | 100,00% | 1 149,96 | 1 364 419,00 | | 1 364 419,00 | 1 364 419,00 |
| Clinique Isabelle 24 boulevard du Château 92200 NEUILLY-SUR-SEINE | 01/01/2002 | 100,00% | 3 723,00 | 4 901 236,00 | 320 121,58 | 5 221 357,58 | 4 901 236,00 |
| TOTAL RÉSIDENCES GÉRÉES | | | 6 702,96 | 28 025 655,00 | 320 121,58 | 28 345 776,58 | 28 015 655,00 |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | | | | | | | |
| Avenue Gorbella 06000 NICE | 27/06/2018 | 100,00% | 6 272,00 | 2 599 700,00 | | 2 599 700,00 | |
| Saint Ex 42 Chemin de l'Espeissière 31300 TOULOUSE | 13/12/2016 | 100,00% | | | | | 10 968 000,00 |
| Le Swam Avenue le Corbusier 59000 LILLE | 14/11/2016 | 100,00% | 6 119,40 | 22 131 866,18 | | 22 131 866,18 | 32 816 061,00 |
| 57/59 rue de Saint-Cyr 69009 LYON | 06/07/2018 | 100,00% | 9 256,30 | 5 979 521,00 | | 5 979 521,00 | |
| Odalys Quartier des Canissons 83240 CAVALAIRE-SUR-MER | 27/10/2017 | 100,00% | 3 267,00 | 10 301 191,95 | | 10 301 191,95 | 14 350 000,00 |
| Zac Du Moulon Sud 91190 GIF-SUR-YVETTE | 10/12/2018 | 100,00% | 5 223,00 | 13 174 743,75 | | 13 174 743,75 | |
| 71/73 rue de la République 93200 SAINT-DENIS | 30/06/2017 | 100,00% | 1 450,00 | 282 000,00 | | 282 000,00 | 1 410 000,00 |
| TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS | | | 31 587,70 | 54 469 022,88 | | 54 469 022,88 | 59 544 061,00 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | 524 960,91 | 1 537 942 642,66 | 34 564 628,43 | 1 572 507 271,09 | 1 549 719 359,08 |

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.

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

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur d'acquisition - écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2017 (euros) |
|--|--------------------------------|----------------|-------------------|--|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| BUREAUX | | | | | | | |
| Hamburg Victoria Office Heidenkampsweg 73/79 D - 20457 HAMBURG | 01/12/2017 | 100,00% | 19 972,21 | 61 590 258,87 | | 61 590 258,87 | 61 701 459,66 |
| TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2 | | | 19 972,21 | 61 590 258,87 | | 61 590 258,87 | 61 701 459,66 |
| Hollandia NL - 1011 DK AMSTERDAM | 01/12/2016 | 100,00% | 9 947,00 | 61 491 207,07 | | 61 491 207,07 | 63 060 560,78 |
| TOTAL SCI LF NETHERLANDS | | | 9 947,00 | 61 491 207,07 | | 61 491 207,07 | 63 060 560,78 |
| Charlemont Place Ireland 18/21 Charlemont Place IR - 000001 DUBLIN | 18/09/2017 | 100,00% | 3 432,51 | 50 128 893,60 | | 50 128 893,60 | 49 281 950,80 |
| TOTAL SCI LF IRELAND OFFICE | | | 3 432,51 | 50 128 893,60 | | 50 128 893,60 | 49 281 950,80 |
| Offenbach Hafensinbel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN | 18/02/2015 | 100,00% | 6 000,55 | 19 076 194,53 | | 19 076 194,53 | 19 570 594,84 |
| Laimer Atrium D - 80687 MUNICH | 31/07/2015 | 100,00% | 13 918,12 | 41 643 237,63 | | 41 643 237,63 | 42 191 754,34 |
| Dusseldorf E 65 Elisabeth Strasse 65 D - 40217 DUSSELDORF | 30/10/2015 | 100,00% | 8 695,41 | 34 669 455,27 | | 34 669 455,27 | 35 494 029,85 |
| Hamburg Santorkai 68 Am Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG | 24/03/2016 | 100,00% | 3 727,50 | 21 312 087,76 | | 21 312 087,76 | 21 702 990,02 |
| Frankfurt 72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN | 01/05/2016 | 100,00% | 2 759,14 | 17 063 436,45 | | 17 063 436,45 | 17 494 636,07 |
| 2 Towers Berlin 2 Towers D - 13187 BERLIN | 12/05/2016 | 100,00% | 20 404,22 | 70 948 596,80 | | 70 948 596,80 | 72 210 888,02 |
| Porticon D - 70191 STUTTGART | 03/12/2016 | 100,00% | 11 130,00 | 26 029 541,28 | | 26 029 541,28 | 26 539 152,77 |
| Campus 53 Francfort Ferdinand Happ Stasse 53 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN | 16/08/2017 | 100,00% | 6 729,80 | 32 225 889,56 | | 32 225 889,56 | 33 029 131,38 |
| Porsche Mittler Pfad Porsche Mittler Pfad 13/15 D - 70191 STUTTGART | 24/08/2017 | 100,00% | 30 270,00 | 69 733 896,94 | | 69 733 896,94 | 70 054 369,89 |
| TOTAL SCI LF OFFENBACH | | | 103 634,74 | 332 702 336,22 | | 332 702 336,22 | 338 287 547,18 |
| Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS | 29/04/2016 | 100,00% | 20 590,40 | 180 918 559,66 | | 180 918 559,66 | 184 240 223,22 |
| TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL | | | 20 590,40 | 180 918 559,66 | | 180 918 559,66 | 184 240 223,22 |
| Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL | 16/10/2017 | 100,00% | 38 623,70 | 172 031 951,11 | | 172 031 951,11 | 174 834 279,15 |
| TOTAL SCI LF CITYSCOPE | | | 38 623,70 | 172 031 951,11 | | 172 031 951,11 | 174 834 279,15 |
| LE JAZZ Lot A - Îlot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 30/12/2014 | 100,00% | 7 529,00 | 65 540 748,04 | | 65 540 748,04 | 66 922 072,83 |
| TOTAL SCI LF JAZZ | | | 7 529,00 | 65 540 748,04 | | 65 540 748,04 | 66 922 072,83 |
| Panorama Seine et Dockside 247 Quai Bataille De Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 30/12/2014 | 100,00% | 10 021,00 | 79 781 178,56 | | 79 781 178,56 | 81 445 369,25 |
| TOTAL SCI LF PANSIDE | | | 10 021,00 | 79 781 178,56 | | 79 781 178,56 | 81 445 369,25 |
| Le Prisme 146 Bis / 148 / 50 / 152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 19/02/2015 | 100,00% | 10 359,00 | 66 098 876,29 | | 66 098 876,29 | 67 473 641,51 |
| TOTAL SCI LF PRISME | | | 10 359,00 | 66 098 876,29 | | 66 098 876,29 | 67 473 641,51 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur d'acquisition - écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2017 (euros) |
|--|--------------------------------|----------------|------------------|--|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| BUREAUX (SUITE) | | | | | | | |
| Le Voluto 89/91 avenue Jean Jaurès 92120 MONTROUGE | 22/12/2016 | 100,00% | 8 982,40 | 66 674 745,77 | | 66 674 745,77 | 67 794 764,93 |
| Total SCI LF VOLUTO | | | 8 982,40 | 66 674 745,77 | | 66 674 745,77 | 67 794 764,93 |
| Ampère E+ 16 à 40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE | 15/11/2018 | 100,00% | 4 406,34 | 30 096 345,91 | | 30 096 345,91 | |
| TOTAL SCI ENERGY + | | | 4 406,34 | 30 096 345,91 | | 30 096 345,91 | |
| L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 28/12/2018 | 100,00% | 9 381,00 | 105 791 762,00 | | 105 791 762,00 | |
| TOTAL SCI LF OPEN | | | 9 381,00 | 105 791 762,00 | | 105 791 762,00 | |
| COMMERCES | | | | | | | |
| Essen Altendorfe Altendorfer Strasse 220 D - 45143 ESSEN | 16/10/2018 | 100,00% | 11 776,29 | 32 849 939,72 | | 32 849 939,72 | |
| weg 5 Bad Kreuznach Schwabenheimer Weg 5 D - 55543 BAD KREUZNACH | 21/12/2017 | 100,00% | 15 400,00 | 40 545 661,00 | | 40 545 661,00 | 43 378 807,13 |
| Real Bamberg Hallstadt Emil-Kemmer-Straße 2 D - 96103 HALLSTADT | 24/08/2018 | 100,00% | 11 590,00 | 26 821 227,25 | | 26 821 227,25 | |
| Primavera D - 23552 LUBECK | 15/11/2016 | 100,00% | 5 997,07 | 35 635 868,02 | | 35 635 868,02 | 36 286 816,36 |
| TOTAL LF GERMANY RETAIL | | | 44 763,36 | 135 852 695,99 | | 135 852 695,99 | 79 665 623,49 |
| 133 rue de Belleville 75019 PARIS | 19/01/2017 | 100,00% | 4 499,90 | 15 050 000,00 | | 15 050 000,00 | 12 450 000,00 |
| TOTAL SCI LF BELLEVILLE | | | 4 499,90 | 15 050 000,00 | | 15 050 000,00 | 12 450 000,00 |
| Rue des Halles 45000 ORLEANS | 29/06/2017 | 100,00% | 4 074,33 | 16 074 027,57 | | 16 074 027,57 | 16 402 490,76 |
| TOTAL SCI LF ORLEANS | | | 4 074,33 | 16 074 027,57 | | 16 074 027,57 | 16 402 490,76 |
| Buffalo Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT | 18/02/2015 | 100,00% | 483,30 | 2 008 186,81 | | 2 008 186,81 | 2 086 991,49 |
| BUFFALO 16 rue Jules Michelet 57070 METZ | 18/02/2015 | 100,00% | 470,70 | 1 750 007,34 | | 1 750 007,34 | 1 824 393,32 |
| Buffalo 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM | 18/02/2015 | 100,00% | 643,50 | 1 897 857,44 | | 1 897 857,44 | 1 978 527,96 |
| Buffalo Zac Maison Neuve 91220 BRETAGNY-SUR-ORGE | 18/02/2015 | 100,00% | 634,50 | 2 329 373,31 | | 2 329 373,31 | 2 428 385,88 |
| Buffalo Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES | 18/02/2015 | 100,00% | 630,00 | 1 701 870,46 | | 1 701 870,46 | 1 774 210,02 |
| BUFFALO Centre Commercial Beynost 2 01700 BEYNOST | 18/02/2015 | 100,00% | 515,70 | 2 708 619,15 | | 2 708 619,15 | 2 814 910,45 |
| Buffalo Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS | 18/02/2015 | 100,00% | 574,20 | 1 817 914,54 | | 1 817 914,54 | 1 895 187,03 |
| Buffalo Rue Chanzy 59260 LEZENNES | 18/02/2015 | 100,00% | 634,50 | 2 351 450,62 | | 2 351 450,62 | 2 443 725,95 |
| Buffalo Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS | 18/02/2015 | 100,00% | 574,20 | 1 856 596,97 | | 1 856 596,97 | 1 935 513,67 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur d'acquisition - écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2017 (euros) |
|---|--------------------------------|----------------|------------------|--|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| COMMERCES (SUITE) | | | | | | | |
| Buffalo Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS | 18/02/2015 | 100,00% | 542,70 | 1 623 647,26 | | 1 623 647,26 | 1 692 662,18 |
| Buffalo Parc d'Activité des Morettes 50470 LA GLACERIE | 18/02/2015 | 100,00% | 705,00 | 1 792 987,08 | | 1 792 987,08 | 1 869 199,96 |
| Buffalo Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN | 18/02/2015 | 100,00% | 494,10 | 2 177 645,99 | | 2 177 645,99 | 2 263 100,90 |
| Buffalo 180 Route de la Vanne 44700 ORVAULT | 18/02/2015 | 100,00% | 483,30 | 1 791 267,93 | | 1 791 267,93 | 1 867 407,73 |
| Buffalo 22 à 26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS | 30/05/2017 | 100,00% | 629,30 | 3 238 930,87 | | 3 238 930,87 | 3 355 525,19 |
| Buffalo Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE-D ORNON | 30/05/2017 | 100,00% | 621,00 | 2 277 022,43 | | 2 277 022,43 | 2 371 537,93 |
| Buffalo 43 rue de Keranfurust 29000 BREST | 30/05/2017 | 100,00% | 523,60 | 2 645 679,74 | | 2 645 679,74 | 2 728 120,33 |
| Buffalo Rue de la Croix Neuve 29900 CONCARNEAU | 30/05/2017 | 100,00% | 509,90 | 1 213 800,17 | | 1 213 800,17 | 1 264 186,03 |
| Buffalo 2 rue André Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE | 30/05/2017 | 100,00% | 514,90 | 1 976 286,66 | | 1 976 286,66 | 2 039 992,41 |
| Buffalo Centre Commercial La Lézarde 76290 MONTIVILLIERS | 30/05/2017 | 100,00% | 542,20 | 2 755 679,00 | | 2 755 679,00 | 2 854 943,13 |
| Buffalo 195 Chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET | 30/05/2017 | 100,00% | 538,50 | 2 167 965,48 | | 2 167 965,48 | 2 260 357,00 |
| Buffalo Rue du 8 Mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE | 30/05/2017 | 100,00% | 622,50 | 3 294 417,87 | | 3 294 417,87 | 3 411 296,25 |
| Buffalo Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES-MIRABEAU | 30/05/2017 | 100,00% | 554,70 | 3 281 463,59 | | 3 281 463,59 | 3 454 581,72 |
| Buffalo 40 avenue des Eglantiers 31120 ROQUES | 30/05/2017 | 100,00% | 515,70 | 3 189 894,41 | | 3 189 894,41 | 3 315 264,49 |
| Buffalo Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX | 30/05/2017 | 100,00% | 360,40 | 1 613 010,69 | | 1 613 010,69 | 1 680 859,07 |
| Buffalo 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC | 30/05/2017 | 100,00% | 511,90 | 2 583 321,13 | | 2 583 321,13 | 2 667 984,29 |
| Buffalo 19/21 avenue de la Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL | 30/05/2017 | 100,00% | 606,20 | 1 938 448,35 | | 1 938 448,35 | 2 004 070,51 |
| Buffalo Rue des Durots 70000 PUSEY | 30/05/2017 | 100,00% | 562,20 | 1 644 181,70 | | 1 644 181,70 | 1 708 804,56 |
| Buffalo 2 Allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE | 30/05/2017 | 100,00% | 533,90 | 2 481 014,85 | | 2 481 014,85 | 2 558 324,63 |
| SCI LF MULTI BBQ | | | 15 532,60 | 62 108 541,84 | | 62 108 541,84 | 64 550 064,08 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur d'acquisition - écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur nette comptable 2018 (1+II) (euros) | Valeur comptable 2017 (euros) |
|--|--------------------------------|----------------|-------------------|--|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| COMMERCES (SUITE) | | | | | | | |
| Casino 107 avenue de le La Bourdonnais 75007 PARIS | 20/12/2016 | 100,00% | 766,90 | 4 342 562,22 | | 4 342 562,22 | 4 387 831,89 |
| Casino 20 rue du Chemin Vert 75011 PARIS | 20/12/2016 | 100,00% | 1 489,90 | 11 446 225,30 | | 11 446 225,30 | 11 600 575,48 |
| Casino 116 rue de la Tour 75016 PARIS | 20/12/2016 | 100,00% | 1 226,40 | 10 352 105,65 | | 10 352 105,65 | 10 475 814,35 |
| Casino Boulevard des Provinces Françaises 92000 NANTERRE | 20/12/2016 | 100,00% | 4 309,20 | 18 244 610,73 | | 18 244 610,73 | 18 600 255,33 |
| TOTAL SCI PARIS NANTERRE | | | 7 792,40 | 44 385 503,90 | | 44 385 503,90 | 45 064 477,05 |
| RÉSIDENCE GÉRÉES | | | | | | | |
| 34/46 et 48/52 rue de Cannes 06150 CANNES-LA-BOCCA | 27/09/2018 | 100,00% | 2 395,00 | 12 439 779,04 | | 12 439 779,04 | |
| Traverse de la Gouffone 13000 MARSEILLE | 10/07/2018 | 100,00% | 4 065,00 | 18 134 463,49 | | 18 134 463,49 | |
| 22/24 rue de Bohars 29200 BREST | 27/03/2018 | 100,00% | 6 880,00 | 18 895 521,34 | | 18 895 521,34 | |
| 1 rue de la Chatolais 35510 CESSON-SEVIGNE | 29/09/2017 | 100,00% | 5 182,00 | 18 333 512,33 | | 18 333 512,33 | 18 109 938,33 |
| 12 Place de l'Ecole des Arts 51000 CHALON-EN-CHAMPAGNE | 01/12/2018 | 100,00% | 5 257,00 | 18 388 999,22 | | 18 388 999,22 | |
| 4 boulevard Laennec 56100 LORIENT | 20/11/2017 | 100,00% | 4 167,00 | 10 434 083,00 | | 10 434 083,00 | 10 318 215,00 |
| Ilôt 2 - Quartier Humanité 59160 CAPINGHEM | 20/12/2016 | 100,00% | 8 119,00 | 18 973 362,28 | | 18 973 362,28 | 18 922 015,43 |
| Zac Du Nouveau Bassin Avenue Robert Schuman 67000 MULHOUSE | 27/12/2018 | 100,00% | 5 580,00 | 17 747 336,98 | | 17 747 336,98 | |
| La Rotonde Strasbourg Route d'Oberhausbergen 67200 STRASBOURG | 21/07/2016 | 100,00% | 4 150,00 | 11 168 908,52 | | 11 168 908,52 | 11 118 252,09 |
| Ecoquartier Lisière Perreire 78000 VERSAILLES CEDEX | 22/12/2017 | 100,00% | 2 545,00 | 17 389 388,80 | | 17 389 388,80 | 17 175 820,00 |
| 81 rue Gambetta 81100 CASTRES | 07/02/2017 | 100,00% | 5 480,00 | 11 183 193,26 | | 11 183 193,26 | 11 170 193,26 |
| 1 rue Tamaris 91480 QUINCY-SOUS-SENART | 14/11/2017 | 100,00% | 5 338,00 | 20 543 398,50 | | 20 543 398,50 | 20 298 388,50 |
| 31 avenue du Général de Gaulle 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY | 18/12/2017 | 100,00% | 8 970,00 | 32 924 299,20 | | 32 924 299,20 | 32 545 533,60 |
| TOTAL OPCIC RÉSIDENCE GÉRÉES | | | 68 128,00 | 226 556 245,96 | | 226 556 245,96 | 139 658 356,21 |
| Project development holiday park Center Parcs Allgäu Phase 2 D - 88299 LEUTKIRCH IM ALLGÄU | 26/10/2016 | 100,00% | 25 000,00 | 89 632 238,00 | | 89 632 238,00 | 31 031 168,00 |
| TOTAL SCI LF ALLGÄU | | | 25 000,00 | 89 632 238,00 | | 89 632 238,00 | 31 031 168,00 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | 416 669,89 | 1 862 506 116,36 | | 1 862 506 116,36 | 1 543 864 048,90 |

* La méthode retenue pour la comptabilisation des SCI en VEFA est celle de l'avancement au fur et à mesure du paiement des appels de fonds.



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2018.

Aux Associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier à capital variable Épargne Foncière relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « changement de méthode » de l'annexe des comptes annuels concernant la méthode de comptabilisation des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA).

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

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



Paris, le 10 mai 2019.

Cabinet Eric Martin et Associés
Société de commissariat aux comptes
Membre de la compagnie régionale de Paris
Éric Martin.

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 2018.



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 avisés 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 GROUPE LA FRANÇAISE

Votre société dans le cadre d'un bail commercial conclu le 5 juillet 2018 et de ses avenants a donné à bail à la société Groupe la Française des locaux d'une surface d'environ 1 890 m² avec 33 emplacements de parking situés dans l'immeuble « La Coupole » au 100/104 boulevard du Montparnasse 75014 Paris. Ce bail a été consenti pour une durée de neuf années à compter du 1er juillet 2018, moyennant un loyer annuel de 1.045.475 € hors taxes et hors charges (indexé sur l'indice des loyers des activités tertiaires) avec faculté de dénonciation triennale par le preneur. La société Groupe la Française s'est engagé en cas de départ au terme de la première période triennale à verser à votre société une indemnité forfaitaire équivalente à trois mois de loyer, et bénéficie d'une franchise initiale de six mois de loyers. Le dépôt de garantie versé à la signature du bail représente la quart du loyer annuel toutes taxes comprises.

Compte tenu de la période de franchise aucun loyer n'a été perçu au titre de l'exercice, seules les charges locatives ont été quittancées.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

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 DE PRESTATIONS DE SERVICES CONCLUE AVEC VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

Convention de prestations de services avec votre société de gestion La Française Real Estate Managers (LF REM) en date 31 juillet 2014 au terme cette dernière assure au profit de votre société des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédaction d'actes.

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

Au titre des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications spécifiques législatives :

- pour les études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif ;
- pour le 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 ;
- pour la préparation et la réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif ;
- pour la mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros HT par actif concerné ;
- pour le suivi périodique lié à l'annexe environnementale et notamment l'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 ;
- pour les 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 1500 euros HT par certification ou labellisation.

Au titre de la commercialisation des locaux vacants :

- pour les relocations avec l'intervention de l'équipe LF REM se concrétisant par la signature d'un contrat de bail : 15% HT taxe 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 ;
- pour le renouvellements de baux une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, portée à 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, à 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros, et à 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

Au titre des prestations de rédaction d'actes :

- pour la rédactions d'actes: une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges 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 hors charges 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 hors charges stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.



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

| 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. | 27 820,00 |
| Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives. | <ul style="list-style-type: none"> - Pour études préalables, les travaux préparatoires et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires 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. | Néant |
| Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations. | Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> - 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; - 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; - forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; - 10 à 15 % HT du montant de la relocation. | 402 072,86 |

RÉMUNÉRATIONS STATUTAIRES

Par ailleurs, nous vous rappelons qu'en application de l'article 17 des statuts, la société La Française Réal Estate Managers, société de gestion de votre SCPI, est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10% hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets ;

- pour la prospection et la collecte de capitaux, et l'exécution des programmes d'investissement, une commission de souscription égale à 7,5% hors taxes du montant souscrit prime d'émission incluse ;
- au titre des acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, une commission d'un montant correspondant à :
 - 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 ;

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Suite)



- 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 acquises ou cédée par la société ;

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

souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue dans le cadre de la souscription aux parts ;

- au titre du suivi, du pilotage et de la réalisation des travaux, une commission correspondant à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux et grosses réparations effectivement réalisés.

Les montants perçus au titre de ces rémunérations statutaires sont détaillées dans le tableau présenté ci-après :

| Statuts | Modalités financières des travaux effectivement réalisés | La Française REM (en euros) |
|---|---|--------------------------------|
| Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques. | Au maximum 3 % HT du cout global TTC des travaux effectivement réalisés. | Néant |
| Arbitrage. | Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession. | 860 751,76 |
| Commission d'acquisition. | • 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions). | 1 098 658,00 |
| Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais administratifs). | 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets). | 9 439 760,20 |
| Commission de souscription. | 7,50 % HT sur le montant, prime d'émission incluse. | 11 424 548,93 |

Au titre des opérations portant sur les parts sociales sont prévues les rémunérations suivantes.

- pour toute réalisation de parts sociales (transmission de parts à titre gratuit, cession directe), il est perçu par la société de gestion un droit fixe forfaitaire de 62,85 euros hors taxes pour frais de dossier (montant indexé annuellement sur l'indice INSEE du coût de la construction) et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire et quel que soit le nombre de parts. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social ;

- pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, une commission de cession à la charge de l'associé vendeur, égale à 6,25 % HT du prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Paris, le 10 mai 2019.

Cabinet Eric Martin et Associés
Société de commissariat aux comptes
Membre de la compagnie régionale de Paris
Éric Martin.



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

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

serviceclient@la-francaise.com

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