

ÉPARGNE FONCIÈRE

RAPPORT  
ANNUEL  
2017



LA FRANÇAISE



# ÉPARGNE FONCIÈRE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE  
ET EXTRAORDINAIRE DU 26 JUIN 2018

|           |   |    |
|-----------|---|----|
| <b>1</b>  | Conjoncture   | 2  |
| <b>2</b>  | Fiche d'identité  | 5  |
| <b>3</b>  | Rapport de la société de gestion<br>sur l'exercice 2017                   | 6  |
| <b>4</b>  | Gouvernance et contrôle interne   | 24 |
| <b>5</b>  | Tableaux complétant le rapport<br>de la société de gestion                | 26 |
| <b>6</b>  | Rapport de la société de gestion<br>à l'assemblée générale extraordinaire | 29 |
| <b>7</b>  | Rapport du conseil de surveillance  | 30 |
| <b>8</b>  | Texte des résolutions<br>à l'assemblée générale ordinaire                 | 32 |
| <b>9</b>  | Texte des résolutions<br>à l'assemblée générale extraordinaire            | 35 |
| <b>10</b> | Comptes au 31 décembre 2017   | 36 |
| <b>11</b> | Annexe  | 39 |
| <b>12</b> | Composition du patrimoine   | 46 |
| <b>13</b> | Rapports du commissaire aux comptes                                       | 60 |

# CONJONCTURE FRANCE

## CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

### UN « MOMENT FRANÇAIS »

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

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

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\*\* QCA : Quartier Central des Affaires.

## MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE DE FRANCE

### LE RETOUR DE LA CONFIANCE DES UTILISATEURS

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

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



Dans les secteurs où la pénurie d'offre est avérée, notamment dans Paris Intra-Muros, les loyers se redressent. Ils atteignent dans le Quartier Central d'Affaires, en moyenne, 686 euros/m<sup>2</sup> (+6%) pour le neuf et 553 euros/m<sup>2</sup> pour le seconde main (+4%). Cette tendance s'accompagne d'une baisse des mesures d'accompagnement qui passent de 17,8% en 2016 à 16,3% en 2017. Ailleurs, les loyers sont plutôt stables.

La très bonne dynamique du marché locatif observée au quatrième trimestre 2017 devrait se poursuivre en 2018 et pousser la demande placée vers un nouveau record. 2018 devrait voir une hausse des livraisons et libérations, sans toutefois présenter un risque de hausse de la vacance, tant les pré-commercialisations sont importantes. L'offre immédiate devrait continuer à se résorber. Après une longue période de stagnation, la dynamique haussière des loyers, encore cantonnée aux secteurs centraux, devrait s'étendre aux secteurs adjacents.

**MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS**

**DEMANDE PLACÉE RECORD - LOYERS DU NEUF EN HAUSSE**

Le marché immobilier en régions a battu un record de volume commercialisé. Avec 1,5 millions de m<sup>2</sup>, la demande placée en régions, en hausse de 7% sur un an, poursuit sa trajectoire ascendante initiée en 2013. La demande bénéficie de l'embellie de l'économie et de l'appétence des grands utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées, qui permettent de rationaliser les coûts immobiliers. Malgré des volumes en retrait, les deux principaux marchés que sont Lyon et Lille affichent des niveaux de demande élevés, supérieurs à leur moyenne décennale. Pour la troisième année consécutive Bordeaux affiche une demande placée supérieure à 150 000 m<sup>2</sup>, rejoignant Toulouse sur la troisième marche du podium à 165 000 m<sup>2</sup>.

L'offre recule de 11% à 1,7 millions de m<sup>2</sup>. Celle répondant aux besoins des utilisateurs reste limitée et pourrait venir, à court terme, sur certains marchés, limiter la dynamique locative. En 2017, les promoteurs ont continué à faire preuve de confiance, en alimentant l'offre future, notamment au travers deancements en blanc. Le contexte de tensions sur l'offre neuve a porté la hausse des loyers moyens des immeubles neufs. L'offre de seconde main, peine à s'écouler, exerçant des pressions baissières sur les loyers de seconde main.

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

**MARCHÉ DU COMMERCE**

**LA POLARISATION DES MARCHÉS ENTRAÎNE DES RÉSULTATS EN DEMI-TEINTE**

Entamé depuis plusieurs années, le mouvement de transformation des marchés des commerces est loin d'être achevé. L'amélioration du contexte économique et la hausse de la fréquentation touristique en 2017 ont été insuffisantes pour générer une amélioration générale de l'activité du commerce de détail. Les résultats demeurent contrastés d'un secteur à l'autre.

Les indices de performance dans la restauration, la culture & les loisirs et les services progressent tandis que celui de l'équipement de la personne poursuit sa trajectoire baissière.

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

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

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



**MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT**

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

**MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE**

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

**MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS**

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

Sources : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

## CONTEXTE ÉCONOMIQUE

### UNE DYNAMIQUE EUROPÉENNE PORTEUSE

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

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

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

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

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

## MARCHÉS IMMOBILIERS

### DES DÉCALAGES DANS LE CYCLE PERMETTENT UNE BONNE DIVERSIFICATION

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

Près de 89 milliards d'euros ont été investis en bureaux en 2017 en Europe, hors Royaume-Uni. Avec 11,7 millions de m<sup>2</sup>, la demande placée en Europe, hors Royaume-Uni, a atteint son précédent record de 2007. Berlin, Hambourg et Dublin présentent une demande placée annuelle nettement supérieure à celle de 2007. Plus largement, le dynamisme du marché locatif et des volumes transactés attestent d'une réelle profondeur de marché, non seulement dans les grandes métropoles, mais également dans les principales villes régionales.

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

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



# FICHE D'IDENTITÉ 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 31/12/2017**  
408 112 812 euros

**VISA AMF**  
SCPI n° 17-33  
du 1<sup>er</sup> septembre 2017

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

### La Française Real Estate Managers

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

### Directoire

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

### Conseil de surveillance

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

### Commissaires aux comptes

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

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

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank  
1/3 place Valhubert  
75013 Paris

**Fin de mandat :** durée illimitée.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance

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

### Fin de mandat :

à l'issue de la présente assemblée générale.

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise  
19 rue des Capucines  
75001 Paris

### Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2019  
appelée à statuer sur les comptes clos  
au 31 décembre 2018.

## 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 l'assemblée générale de 2019  
appelée à statuer sur les comptes clos  
au 31 décembre 2018.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017



## LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM\* 2017

**4,54 %**

Prix de souscription

**785 €**

Collecte brute 2017

**305,6 M€**

Investissements AEM\*\*

**455,8 M€**

Cessions

**71,9 M€**

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

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

## Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles détenus en direct **236**

Nombre d'immeubles détenus via SCI/OPCI **63**

Surface en exploitation **593 330 m<sup>2</sup>**

Taux d'occupation financier annuel **87,0 %**

## FORTE DE SON SUCCÈS COMMERCIAL, ÉPARGNE FONCIÈRE DÉPASSE LES 2 MILLIARDS D'EUROS DE CAPITALISATION.

En 2017, la collecte nette d'Épargne Foncière s'élève à 272 millions d'euros et sa capitalisation a franchi le seuil symbolique des 2 milliards d'euros au cours du dernier trimestre. Ces ressources nouvelles ont contribué au financement des 18 investissements réalisés en 2017 pour 455,8 millions d'euros. Le contexte favorable des taux bas a permis à la SCPI de financer une partie de ses acquisitions par de la dette bancaire, portant son niveau d'endettement et d'engagement à terme à 15,5% en fin d'année.

Trois nouveaux investissements pour près de 130 millions d'euros ont été réalisés en Europe et ont permis d'asseoir une exposition immobilière hors France de 8,4% (vs 3,2% fin 2016). 2017 a été également marquée par une 1<sup>ère</sup> acquisition à Dublin en Irlande. Les investissements en France se sont concentrés à plus de 40% sur l'Île-de-France avec plus de 200 millions d'euros investis sur des zones tertiaires établies et sur des actifs récents présentant une bonne sécurité locative. Dans le cadre de sa politique de diversification sectorielle, Épargne Foncière a intégré dans son patrimoine un hôtel 4\*, le Laz, rue de Milan à Paris (9<sup>e</sup>), une résidence de tourisme à Cavalaire (83) et a réalisé une prise de participation dans l'OPCI LF Résidences Séniors.

2017 s'affiche comme une nouvelle année record en matière d'arbitrage avec 14 actifs cédés pour 72 millions d'euros dont 40% de locaux vacants. Cette réalisation s'est portée sur des actifs arrivés à maturité ou ne correspondant plus à la stratégie de détention de votre SCPI. Sur l'année, 9 500 m<sup>2</sup> de locaux vacants ont ainsi été arbitrés sur un total de 24 100 m<sup>2</sup> vendus.

L'activité locative soutenue a été marquée par d'importantes prises à bail :

- plus de 6 700 m<sup>2</sup> dans le Print, rue Firmin Gillot à Paris (QP 100%) ;
- 3 000 m<sup>2</sup> rue Albert à Paris (QP 100%) ;
- 1 300 m<sup>2</sup> au 50 Champs-Élysées à Paris (QP 100%) ;
- près de 3 300 m<sup>2</sup> dans le Ô' Saône à Lyon (QP 100%) ;
- la totalité du Stratège à Puteaux (QP 35%).

La situation locative est en nette amélioration avec un taux d'occupation financier annuel moyen qui ressort à 87%, en hausse de 2,2 points par rapport à 2016.

Le taux d'occupation physique s'établit au 31 décembre à son plus haut de l'année à 91,1% avec un stock vacant resté stable alors que la surface en exploitation augmentait sur un an de près de 58 000 m<sup>2</sup> pour atteindre plus de 593 000 m<sup>2</sup>.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 4,06% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 2,75% par rapport à 2016 qui ressort à 751,69 euros.

En 2017, la distribution s'élève à 35,64 euros, équivalent à un taux de distribution de 4,54%, conforme à nos attentes malgré l'absence d'indexation, l'ajustement des valeurs locatives et les mesures d'accompagnement incluses dans les baux signés ou renouvelés qui ont continué de peser sur les recettes locatives et donc sur le résultat distribuable.

En 2018, Épargne Foncière poursuivra sa croissance en investissant une collecte attendue encore importante.

Elle accentuera sa politique de renouvellement du patrimoine avec près de 10 000 m<sup>2</sup> vacants à arbitrer et 180 millions d'euros d'investissements à réaliser. Des efforts particuliers seront portés sur la commercialisation des surfaces vacantes d'opérations récemment acquises à Levallois (Le Hub), Villeurbanne (Sadena) et Asnières (Front Office).

Comme annoncé dans nos précédentes communications, la société de gestion a pris deux décisions concernant les conditions de souscription de la SCPI depuis la clôture de l'exercice 2017 :

- une augmentation du prix de souscription de 1,91%, pour le porter à 800 euros ; effective depuis le 2 février 2018, en cohérence avec l'appréciation de la valorisation globale du portefeuille.
- la modification du délai de jouissance effective depuis le 9 février 2018 ; porté au 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois suivant la souscription.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2017

|                                      |                    |  |        |
|--------------------------------------|--------------------|--|--------|
| Capital effectif                     | 408 112 812,00 €   | Taux de distribution sur valeur de marché 2017 (DVM)** | 4,54 % |
| Nombre de parts                      | 2 667 404          | Variation du prix moyen de la part sur l'année 2017*** | 0,00 % |
| Capitalisation                       | 2 093 912 140,00 € | <b>Taux de rentabilité interne (TRI)</b>               |        |
| Nombre d'associés                    | 31 708             | 5 ans  | 4,38 % |
| Valeur de réalisation                | 751,69 €           | 10 ans   | 7,03 % |
| Prix de souscription                 | 785,00 €           | 15 ans   | 8,88 % |
| Valeur de retrait (Prix net vendeur) | 726,12 €           |  |        |
| Distribution de l'exercice 2017*     | 35,64 €            |  |        |

\* Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1<sup>er</sup> 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)

|  | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Compte de résultat au 31 décembre</b>                                 |                  |                  |
| Produits de la SCPI  | 160 107 639,79   | 147 297 683,74   |
| dont loyers  | 88 059 504,30    | 78 402 263,27    |
| Total des charges  | 80 882 572,93    | 83 261 118,74    |
| Résultat   | 79 225 066,86    | 64 036 565,00    |
| Distribution   | 83 564 002,40    | 75 702 670,99    |
| <b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b> |                  |                  |
| Capital social   | 408 112 812,00   | 355 170 528,00   |
| Total des capitaux propres   | 1 743 023 706,80 | 1 489 487 580,08 |
| Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés                 | 1 932 103 884,38 | 1 547 626 928,30 |

|   | Global 2017      | Par part 2017 |
|---|------------------|---------------|
| <b>Autres informations</b>  |                  |               |
| Bénéfice  | 79 225 066,86    | 34,15*        |
| Distribution  | 83 564 002,40    | 35,64**       |
| <b>Patrimoine</b>   |                  |               |
| Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)                                      | 2 348 248 432,12 | 880,35        |
| Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières | 2 192 050 572,00 | 821,79        |
| Valeur comptable  | 1 743 023 706,80 | 653,45        |
| Valeur de réalisation   | 2 005 062 479,98 | 751,69        |
| Valeur de reconstitution  | 2 342 973 133,00 | 878,37        |

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

\*\* Dont 3,99 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

## VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

## VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

|   | En euros                |
|---|-------------------------|
| Valeur immobilisée des acquisitions                             | 1 932 103 884,38        |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | (189 080 177,58)        |
| <b>Valeur comptable</b>   | <b>1 743 023 706,80</b> |
| <b>Valeur comptable ramenée à une part</b>                      | <b>653,45</b>           |

## 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 | 2 192 050 572,00        |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation  | (186 988 092,02)        |
| <b>Valeur de réalisation</b>  | <b>2 005 062 479,98</b> |
| <b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>                       | <b>751,69</b>           |

## 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                              | 2 005 062 479,98        |
| Frais d'acquisition des immeubles                  | 160 238 896,81          |
| Commission de souscription                         | 177 671 756,21          |
| <b>Valeur de reconstitution*</b>                   | <b>2 342 973 133,00</b> |
| <b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b> | <b>878,37</b>           |

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

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

Le succès d'Épargne Foncière rencontré auprès des investisseurs s'est traduit par un volume de souscriptions supérieur à 305 millions d'euros.

Le marché des parts est donc resté totalement fluide.

Ce niveau de capitaux disponible a permis d'intensifier les opérations d'acquisitions immobilières diversifiées en France et en Europe (cf page suivante).

50 ans après sa création, Épargne Foncière a franchi les 2 milliards d'euros de capitalisation.

|   | Nombre  | En % du nombre total de parts émises |
|---|---------|--------------------------------------|
| Parts nouvelles                                 | 346 028 | 12,97%                               |
| Parts retirées avec contrepartie                | 43 223  | 1,62%                                |
| Parts cédées de gré à gré                       | 434     | NS*                                  |
| Parts transférées par succession et/ou donation | 31 838  | 1,19%                                |
| Parts en attente de retrait au 31/12            | -       | -                                    |

\* NS : non significatif.





### LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2017

En 2017, Épargne Foncière a réalisé des investissements pour un montant immobilier de 455,8 millions d'euros HT AEM\* :

- 252,5 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 203,3 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.

### INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

#### 92800 PUTEAUX

##### Aviso - Bâtiment C - 15, rue Jean Jaurès

Situé à proximité du pôle tertiaire de La Défense, le bâtiment développe une surface utile de 3 574 m<sup>2</sup> sur 7 niveaux en superstructures. Acquis pour 21 M€ AEM\* et loué à 95% à 15 locataires, il génère un revenu annuel de 1 M€ HT HC\*\*.

**Surface : 3 574 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 10 508 907 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 50%**

**Signature : 27/04/2017**

#### BUREAU



#### 31130 BALMA

##### Le Colombo - 6, avenue George Pompidou

Situé au coeur de la ZAC Balma Gramont, à 5 kms à l'est du centre-ville de Toulouse, l'ensemble immobilier construit en 2009, est composé de deux bâtiments d'une surface utile totale de 7 763 m<sup>2</sup> de bureaux. Acquis pour 20,1 M€ AEM\* et entièrement loué à 6 locataires, il génère un revenu annuel de 1,3 M€ HT HC\*\*.

**Surface : 7 763 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 10 026 193 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 50%**

**Signature : 16/05/2017**

#### BUREAU



#### 93200 SAINT-DENIS

##### Villa Condroyer - 73, rue de la République

Situé au coeur du centre-ville de Saint-Denis, sur l'artère commerçante principale, l'actif est constitué d'une surface commerciale de 1 450 m<sup>2</sup> répartie en RDC et sous-sol au pied d'un immeuble résidentiel dont la livraison est prévue mi 2019. Les locaux avaient été vendus à Altarea Cogedim en 2011 avec un engagement du promoteur à nous céder la partie commerciale de son projet à des conditions particulièrement avantageuses. Acquis pour 1,5 M€ AEM\*, il génère un revenu annuel potentiel de 314 k€ HT HC\*\*.

**Surface : 1 450 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 1 438 521 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 100%**

**Signature : 30/06/2017**

#### COMMERCE



#### 92300 LEVALLOIS-PERRET

##### Le Hub - 4, place du 8 mai 1945

Situé en face de la gare de Clichy-Levallois et à proximité du centre commercial So Ouest, cet immeuble à usage de bureaux développe une surface utile de 14 724 m<sup>2</sup> en R+8. Conçu par l'architecte Antoine Delaire et construit par BPD Maignan, l'ouvrage livré en mai 2017 est certifié HQE et vise la certification BREEAM. Le loyer potentiel s'élève à 6,9 M€ HT HC\*\*. Acquis pour un montant de 151,6 M€ AEM\*.

**Surface : 14 724 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 60 639 000 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 40%**

**Signature : 26/07/2017**

#### BUREAU



**83240 CAVALAIRE**

**Résidence de Tourisme - Chemin des Canissons**

Situé dans le golfe de Saint-Tropez, à proximité des plages, cette résidence de tourisme livrable au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, développera une surface habitable de 3 267 m<sup>2</sup> pour 95 unités d'hébergement.

L'ensemble sera entièrement exploité par Odalys (Gamme Prestige) dans le cadre d'un bail ferme de 11 ans et 11 mois. Le revenu annuel est de 741 k€ HT HC\*\*. Acquis en VEFA pour 14,6 M€ AEM\*.

**Surface : 3 267 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 14 627 392 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 100%**

**Signature : 27/10/2017**



**LOISIR**

**93210 SAINT-DENIS**

**Cap Lendit - 1-7, place des Étoiles**

Situé à l'entrée Ouest de la ZAC Landy Pleyel à Saint-Denis face à la gare du RER D, cet immeuble développe une surface utile de 11 907 m<sup>2</sup> en R+5, dont 10 163 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 160 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée. Entièrement loué à 6 locataires, et principalement la SNCF, il génère un revenu annuel de 3,5 M€ HT HC\*\*. Acquis pour 88,3 M€ AEM\*.

**Surface : 11 907 m<sup>2</sup>**

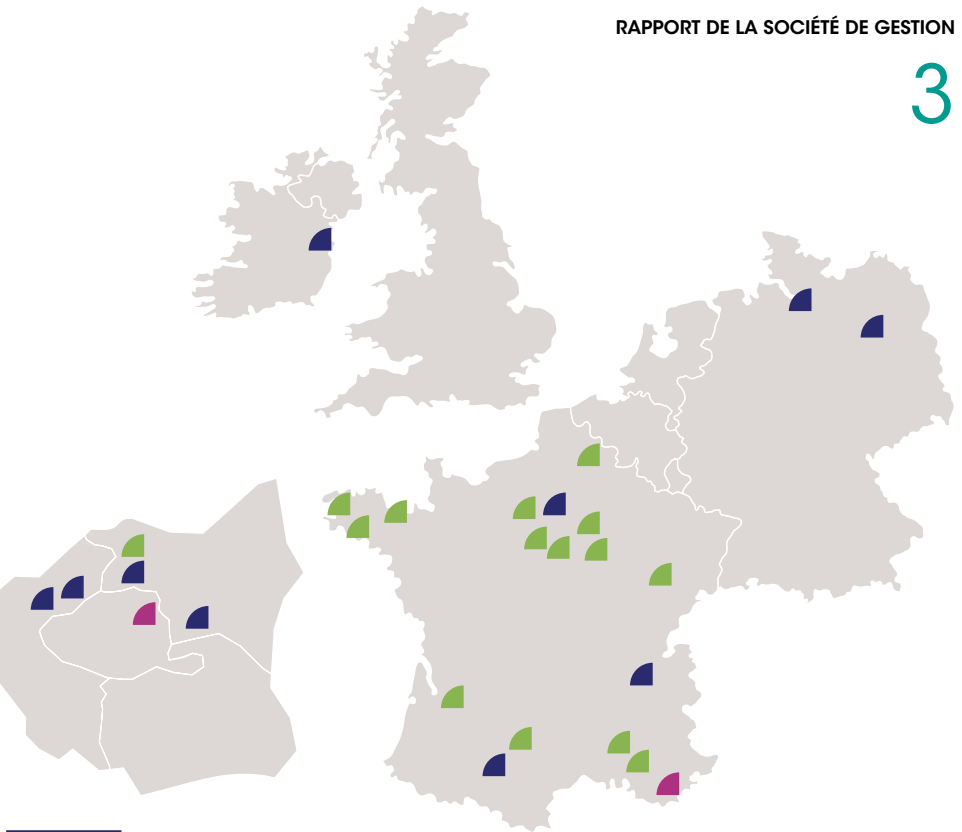
**Investissement de la SCPI : 22 080 171 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 25%**

**Signature : 08/12/2017**



**BUREAU**



**69100 VILLEURBANNE**

**Sadena - Rue Antoine Primat**

Situé à l'est de Lyon, sur la ligne de Tramway reliant La Part Dieu à l'aéroport Saint-Exupéry, cet immeuble de bureaux, livré en avril 2017 et certifié BREEAM Very Good, développe une surface utile de 13 043 m<sup>2</sup> en R+4. L'ensemble est loué à 61 % aux groupes Vinci et Suez pour un revenu annuel de 1,6 M€ HT HC\*\*. Le loyer potentiel annuel s'élève à 2,6 M€ HT HC\*\*. Acquis pour 57,4 M€ AEM\*.

**Surface : 13 043 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 34 433 153 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 60%**

**Signature : 28/12/2017**



**BUREAU**



**69009 LYON**

**Cap 9 - 31, rue Gorge de Loup**

Situé au nord-ouest de Lyon, au cœur du quartier de Vaise, cet ensemble immobilier composé de 4 bâtiments organisés autour d'une cour et d'un patio, développe une surface utile de 7 196 m<sup>2</sup> dont 6 017 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 179 m<sup>2</sup> d'activités avec 56 emplacements de parkings en sous-sol. L'ensemble est loué à 90 % à 6 locataires pour un revenu annuel de 1,2 M€ HT HC\*\*. Le loyer potentiel annuel s'élève à 1,3 M€ HT HC\*\*. Acquis pour 21,7 M€ AEM\*.

**Surface : 7 196 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 10 852 500 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 50%**

**Signature : 28/12/2017**



**BUREAU**

**75009 PARIS**

**LAZ' Hôtel - 17, rue de Milan**

Situé dans le 9<sup>e</sup> arrondissement à proximité de la gare Saint-Lazare, cette ancienne clinique reconverte en boutique-hôtel 4\* de 56 chambres développe une surface utile de 1 830 m<sup>2</sup> en R+7. Livré en novembre 2017, il est exploité par une filiale du Groupe Legendre dans le cadre d'un bail longue durée de 12 ans. Il génère un revenu annuel de 870 k€ HT HC\*\*. Acquis pour 21,8 M€ AEM\*.

**Surface : 1 830 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 21 766 496 €**

**QP SCPI<sup>(1)</sup> : 100%**

**Signature : 29/12/2017**



**LOISIR**



(1) Quote-part détenue par la SCPI.

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

\*\* HC : Hors Charge.



## INVESTISSEMENTS VIA DES SCI EN FRANCE

### 75019 PARIS

#### Monoprix - 129/133, rue de Belleville

Située au niveau de la station Jourdain (ligne 11), le supermarché est implanté dans une partie commerçante de la rue de Belleville. Il s'agit d'un projet de rénovation et d'extension de murs de commerce occupés par l'enseigne Monoprix. La surface utile totale sera de 4 500 m<sup>2</sup> dont 2 270 m<sup>2</sup> de surface de vente. La livraison est prévue pour septembre 2019. Cet actif a été acquis en VEFA pour 31,1 M€ AEM\*, sur la base d'un loyer de 1,2 M€ HT HC\*\*. Il a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 55%.

Surface : 4 500 m<sup>2</sup>

Apport en capital de votre SCPI : 10 086 000 €

SCI : LF Belleville

% de détention de la SCPI\*\*\* : 60%

Signature : 19/01/2017

#### COMMERCE



### PORTEFEUILLE BUFFALO GRILL - FRANCE

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

Surface : 8 147 m<sup>2</sup>

Apport en capital de votre SCPI : 13 042 039 €

SCI : LF Multi BBQ

% de détention de la SCPI\*\*\* : 46,92%

Signature : 30/05/2017

#### COMMERCE



### 93100 MONTREUIL

#### Cityscope - 3, rue Franklin

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

Surface : 38 624 m<sup>2</sup>

Apport en capital de votre SCPI\*\*\* : 76 321 500 €

SCI : LF Cityscope

% de détention de la SCPI : 41 %

Signature : 16/10/2017

#### BUREAU



### 45000 ORLÉANS

#### Ensemble commercial - Rue des Halles

Située au cœur du centre-ville d'Orléans, proche des bords de Loire, cet ensemble immobilier représente 6 966 m<sup>2</sup> au prix de 23,1 M€ AEM\*. Il a été d'ores et déjà acté 4 074 m<sup>2</sup> pour 16,5 M€ AEM\*, sachant que pour le solde, la mairie envisage d'exercer son droit de préemption. Cet ensemble est loué à 96 % à 9 locataires dont Monoprix et génère un revenu annuel de 1 M€ HT HC\*\*.

Surface : 4 074 m<sup>2</sup>

Apport en capital de votre SCPI\*\*\* : 9 700 000 €

SCI : LF Orléans

% de détention de la SCPI : 40 %

Signature : 29/06/2017

#### COMMERCE



## INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN EUROPE

### 13187 BERLIN - ALLEMAGNE M\_Eins - Mühlenstraße 25

Situé au sein du nouveau quartier « Media Spree » à l'Est de Berlin, le long du fleuve Spree, cet immeuble, livré en juillet 2017, développe une surface de 14 479 m<sup>2</sup> de bureaux. Entièrement loué à Zalando pour une durée ferme de 10 ans, il génère un revenu annuel de 2,7 M€ HT HC\*\*. Acquis pour un montant de 66 M€ AEM\*.

Surface : 14 479 m<sup>2</sup>

Apport en capital de votre SCPI : 66 031 085 €

QP SCPI : 100 %

Signature : 21/07/2017

#### BUREAU



### HAMBOURG - ALLEMAGNE Victoria Office Heidenkampsweg 73-79

Situé dans le centre de Hambourg, dans le quartier City Süd, au sein du projet de développement durable « Hammerbrook 2020+ », cet immeuble de bureaux développe une surface totale de 19 972 m<sup>2</sup> en R+6 avec 293 emplacements de parking en sous-sol. Cet ensemble est loué à 84 % et principalement à 4 locataires : Deutsche Bahn AG, Schenker Deutschland AG, DVV Media Group et Netfonds pour un revenu annuel de 2,55 M€ HT HC\*\*. Le loyer potentiel annuel s'élève à 3 M€ HT HC\*\*. Cet actif a été acquis pour 62 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 22 %.

Surface : 19 972 m<sup>2</sup>

Apport en capital de votre SCPI : 29 211 000 €

SCI : LF Germany Office 2

% de détention de la SCPI\*\*\* : 59,98 %

Signature : 01/12/2017

#### BUREAU



## INVESTISSEMENTS EN EUROPE VIA DES SCI

### DUBLIN - IRLANDE 21 rue Charlemont

Situé dans le quartier central des affaires de Dublin et surplombant le Grand Canal, cet immeuble de bureaux fait face à l'arrêt de tramway « Luas line ». Conçu par Rohan Holdings et livré en septembre 2017, il développe une surface utile de 3 433 m<sup>2</sup> en R+5. Entièrement loué à Viasat pour une durée ferme de 12 ans, il génère un revenu annuel de 2,1 M€ HT HC\*\*. Acquis pour un montant de 49,9 M€ HT AEM\*.

Surface : 3 433 m<sup>2</sup>

Apport en capital de votre SCPI : 26 100 000 €

SCI : LF Ireland Office

% de détention de la SCPI\*\*\* : 50 %

Signature : 18/09/2017

#### BUREAU



## 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 31/12/2017 est de 559,92€/part pour un actif net de 58 538 512,36€.

Surface : 34 333 m<sup>2</sup>

Apport en capital de votre SCPI : 20 000 000 €

Descriptif : Portefeuille en cours de constitution  
avec 8 actifs acquis au 31/12/2017

QP dans l'OPCI : 18,68 %

#### RÉSIDENCE



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

\*\* HC : Hors Charge.

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

## LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2017

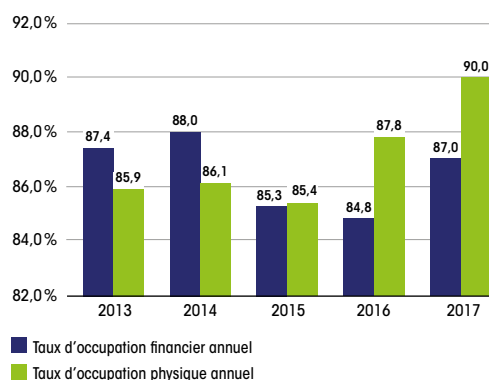
| Date de cession | Adresse   | Type | QP SCPI* (%) | Surface utile (m <sup>2</sup> ) QP SCPI* | Vacance (m <sup>2</sup> ) | Date d'acquisition | Valeur bilantielle 31/12/2016 (euros) | Valeur d'expertise HD 31/12/2016 (euros) | Prix de cession brut (euros) |
|-----------------|---|------|--------------|--|---------------------------|--------------------|---------------------------------------|--|------------------------------|
| 14/03/17        | Colisée Défense<br>50/64 avenue François Arago<br>92000 NANTERRE      | BUR  | 100%         | 950                                      | 950                       | 07/05/74           | 1 042 642                             | 1 500 000                                | 1 500 000                    |
| 27/04/17        | L'Horizon<br>12/16 rue Gaétan Rondeau<br>44000 NANTES                 | BUR  | 100%         | 662                                      | 533                       | 20/07/84           | 475 500                               | 400 000                                  | 450 000                      |
| 31/05/17        | Le Mazarin<br>6/12 avenue Maréchal Foch<br>21000 DIJON»               | BUR  | 100%         | 868                                      | -                         | 14/11/02           | 998 541                               | 970 000                                  | 1 100 000                    |
| 02/06/17        | L'Atalante<br>9 rue du Clos Courtel<br>35000 RENNES                   | BUR  | 100%         | 2 524                                    | 2 524                     | 12/03/87           | 2 065 684                             | 1 800 000                                | 1 835 285                    |
| 29/06/17        | 3 rue Jacques Monod<br>76130 MONT-SAINT-AIGNAN                        | ACT  | 100%         | 753                                      | -                         | 12/03/87           | 739 378                               | 630 000                                  | 630 000                      |
| 24/07/17        | Minéralis<br>16 à 20 rue Barbès<br>92120 MONTROUGE                    | BUR  | 24%          | 3 744                                    | -                         | 18/10/11           | 22 800 000                            | 21 403 200                               | 25 749 077                   |
| 27/10/17        | 11 rue Gladys<br>Zone Artisanale Beziat<br>40280 SAINT-PIERRE-DU-MONT | COM  | 100%         | 1 200                                    | 349                       | 03/08/00           | 1 215 757                             | 750 000                                  | 697 000                      |
| 30/10/17        | 37 avenue de Paris<br>45000 ORLEANS                                   | BUR  | 100%         | 1 353                                    | 505                       | 29/06/83           | 1 375 200                             | 1 040 000                                | 1 076 400                    |
| 30/10/17        | Le Primat<br>2 avenue de Paris<br>45000 ORLEANS                       | BUR  | 100%         | 812                                      | -                         | 06/10/88           | 1 067 341                             | 950 000                                  | 983 400                      |
| 21/11/17        | Résidence Jeanne d'Arc<br>9/11 rue Matabiau<br>31000 TOULOUSE         | BUR  | 100%         | 509                                      | 8                         | 01/06/98           | 508 283                               | 967 485                                  | 1 118 000                    |
| 18/12/17        | 1/3 rue Bellini<br>92800 PUTEAUX                                      | BUR  | 100%         | 2 153                                    | 2 153                     | 07/06/67           | 6 353 602                             | 6 880 000                                | 9 750 000                    |
| 18/12/17        | 25 rue Auguste Blanche<br>92800 PUTEAUX                               | BUR  | 100%         | 2 473                                    | 2 473                     | 05/03/69           | 7 106 497                             | 7 330 000                                | 9 800 000                    |
| 20/12/17        | 46/48 rue de Lagny<br>93100 MONTREUIL                                 | BUR  | 100%         | 2 220                                    | -                         | 23/07/74           | 2 410 000                             | 4 350 000                                | 5 300 000                    |
| 20/12/17        | 27 rue Cuvier et 66 rue de Lagny<br>93100 MONTREUIL                   | ACT  | 100%         | 3 904                                    | -                         | 18/07/06           | 5 063 430                             | 5 025 000                                | 11 900 000                   |
| <b>TOTAL</b>    |   |      |              | <b>24 125</b>                            | <b>9 495</b>              |                    | <b>53 221 855</b>                     | <b>53 995 867</b>                        | <b>71 889 162</b>            |

\*Quote-part détenue par la SCPI

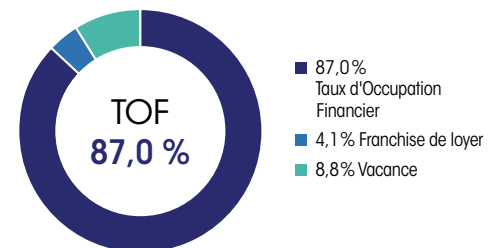
## GESTION DU PATRIMOINE

### TAUX D'OCCUPATION

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



### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2017



#### Rappel :

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

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



## GESTION LOCATIVE

## Mouvements locatifs de l'exercice

En 2017, 96 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 47 169 m<sup>2</sup> environ. La prise d'effet est intervenue en 2017 pour 79 d'entre eux, rétroactivement à 2017 pour 9 dossiers et au-delà de 2017 pour les 8 dossiers restant.

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

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

| Nature                     | Adresse   | Type | Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> ) | Surface de l'immeuble concernée (m <sup>2</sup> ) | Surface concernée QP* (m <sup>2</sup> ) (%) | Date d'effet | Locataires   |
|----------------------------|---|------|---|---|---|--------------|--|
| Extension<br>Location      | Ô Saône<br>4 Quai des Etroits<br>69005 LYON   | BUR  | 10 325                                  | 2 664   | 2 664<br>100%                               | 01/2017      | GFI INFORMATIQUE 2 : extensions 7/9 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 4 426 m <sup>2</sup> .        |
|                            |   |      |   |   |   | 03/2017      | DISTRIBUTION CHAUFFAGE SANITAIRE : bail 3/6/9 ans.   |
| Extension<br>Location      | Atrium Part Dieu<br>107/109 boulevard Vivier Merle<br>69003 LYON                      | BUR  | 16 812                                  | 5 910   | 591<br>10%                                  | 05/2017      | ENEDIS : extension de 8 m <sup>2</sup> 3/6/9 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 224 m <sup>2</sup> . |
|                            |   |      |   |   |   | 11/2017      | BNP : avenant 3/6/9 ans portant sur 583 m <sup>2</sup> .   |
| Extension                  | Tour Aviso<br>49/51 Quai de Dion Bouton<br>92800 PUTEAUX                              | BUR  | 10 851                                  | 1 738   | 1 043<br>60%                                | 06/2017      | OPTORG : nouveau bail 3/4/6/9/10 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 1 564 m <sup>2</sup> .           |
| Extension                  | 1 rue Galvani 135/139 rue de Paris<br>Bâtiment Flandres - Bât. B<br>91300 MASSY       | BUR  | 1 901                                   | 527   | 527<br>100%                                 | 07/2017      | FACULTE DES METIERS DE L'ESSONNE : nouveau bail 6/9/10 ans portant sa surface globale à 1 901 m <sup>2</sup> .     |
| Extension                  | 58 A rue du Dessous des Berges<br>75013 PARIS   | BUR  | 9 335                                   | 199   | 199<br>100%                                 | 06/2017      | IFOCOP : nouveau bail 6/9 ans portant sa surface de location globale à 1 209 m <sup>2</sup> .                      |
| Renégociation<br>Extension | Front Office<br>12 à 16 Rue Sarah Bernhardt<br>92600 ASNIERES-SUR-SEINE               | BUR  | 23 474                                  | 2 275   | 796<br>35%                                  | 01/2017      | AM TRUST : bail 6/9 ans.   |
|                            |   |      |   |   |   | 08/2017      | MEDIQ France : extension 7/9 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 695 m <sup>2</sup> .                 |
|                            |   |      |   |   |   | 12/2017      | BCA EXPERTISE : nouveau bail 8/9 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 1 148 m <sup>2</sup> .           |
| Location                   | Le Print<br>6/6bis et 8 rue Firmin Gillot<br>75015 PARIS                              | BUR  | 8 398                                   | 6 763   | 6 763<br>100%                               | 07/2017      | NESPRESSO : bail 3/6/9 ans.  |
|                            |   |      |   |   |   | 10/2017      | NEXT FORMATION : bail 6/9 ans.   |
|                            |   |      |   |   |   | 12/2017      | SCALIAN : bail 3/6/9 ans.  |
|                            |   |      |   |   |   | 12/2017      | SESAN : bail 3/6/9 ans.  |
| Location                   | 46/52 rue Albert<br>75013 PARIS   | BUR  | 10 935                                  | 2 308   | 2 308<br>100%                               | 10/2017      | LIGUE NATIONALE DE BASKET : bail 3/6/9 ans.  |
|                            |   |      |   |   |   | 11/2017      | INSERM : bail civil 4/6/9 ans.   |
| Location                   | 50 avenue des Champs-Élysées<br>75008 PARIS   | BUR  | 1 711                                   | 939   | 939<br>100%                                 | 01/2017      | GAUMONT : bail commercial 3/6/9 ans.   |
| Location                   | 2 rue de la Vallée Lieu-dit Corvée<br>Milliant ZAC du Saule Gaillard<br>54390 FROUARD | COM  | 2 540                                   | 2 540   | 2 540<br>100%                               | 08/2017      | GLEEDS : bail commercial 3/6/9 ans.  |
|                            |   |      |   |   |   | 10/2017      | PROSOL : bail 11 ans.  |
| Location                   | Le Malesherbes<br>102 à 116 rue Victor Hugo<br>92300 LEVALLOIS-PERRET                 | BUR  | 10 162                                  | 1 460   | 730<br>50%                                  | 05/2017      | VITAE AUDIT CONSEIL : bail 3/6/9 ans.  |
|                            |   |      |   |   |   | 07/2017      | VORWERK France : bail 3/6/9 ans.   |
|                            |   |      |   |   |   | 09/2017      | IMMALDI : bail 3/6/9 ans.  |
|                            |   |      |   |   |   | 11/2017      | DQE SOFTWARE : bail 6/9/10 ans.  |
| Location                   | Angle rue Roger Camboulives et<br>rue Paul Mesple ZAC Basso Combo<br>31000 TOULOUSE   | BUR  | 2 571                                   | 1 480   | 1 480<br>100%                               | 04/2017      | CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT : bail 3/6/9 ans.  |
| Location                   | Nouvelle Vague<br>3 à 9 Mail Pablo Picasso<br>44000 NANTES                            | BUR  | 9 422                                   | 1 352   | 541<br>40%                                  | 06/2017      | OVH : bail 3/6/9 ans.  |
| Renégociation              | 49 Quai Le Gallo<br>92100 BOULOGNE-BILLAN COURT                                       | BUR  | 4 990                                   | 4 990   | 4 990<br>100%                               | 01/2017      | CAT : avenant de renonciation de congé en contrepartie remise de loyer.  |
| Renégociation              | 29 avenue de Wagram<br>75017 PARIS  | COM  | 1 117                                   | 1 117   | 1 117<br>100%                               | 09/2017      | MAISON DU MONDE : bail après cession 3/6/9/10 ans.   |
| Renégociation              | 84/92 avenue du Maine<br>75014 PARIS  | COM  | 447                                     | 477   | 477<br>100%                                 | 01/2017      | Sortie DECO CENTER.<br>Entrée ROCHE BOBOIS : bail 3/6/9 ans.   |
| Renégociation              | 2 rue de la Vallée<br>Lieu-dit Corvée Milliant<br>54390 FROUARD                       | COM  | 1 500                                   | 1 500   | 1 500<br>100%                               | 01/2017      | OFFICE DEPOT : bail 6/9/10 ans.  |
| Renégociation              | Rue de la Sentelle<br>51350 CORMONTREUIL  | COM  | 1 468                                   | 1 468   | 1 468<br>100%                               | 02/2017      | Sortie GEMA.<br>Entrée JOUR DE FETE : bail 3/6/9 ans.  |
| Renégociation              | Atrium Part Dieu<br>107/109 boulevard Vivier Merle<br>69003 LYON                      | BUR  | 16 812                                  | 5 825   | 583<br>10%                                  | 11/2017      | BNP : avenant 3/6/9 ans.   |
| Renégociation              | 11 rue du Perche<br>75003 PARIS   | BUR  | 302                                     | 302   | 302<br>100%                                 | 05/2017      | Sortie IMLC.<br>Entrée STINK France : bail 3/6/9 ans.  |
| Renégociation              | 49 avenue Kléber<br>75016 PARIS   | BUR  | 278                                     | 278   | 278<br>100%                                 | 07/2017      | SHOPINVEST : avenant 3/6/9 ans   |
| Renouvellement             | 229 rue Saint-Honoré<br>75001 PARIS   | COM  | 117                                     | 117   | 117<br>100%                                 | 01/2017      | CHURCH : renouvellement 3/6/9/12 ans   |

\* Quote-part de la SCPI.

### Libérations intervenues au cours de l'année 2017

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

| Adresse   | Type | Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> ) | Surface libérée de l'immeuble (m <sup>2</sup> ) | Surface libérée QP* (m <sup>2</sup> ) (%) | Date d'effet                  | Commentaires   |
|---|------|---|---|---|-------------------------------|--|
| 50 avenue des Champs-Élysées<br>75008 PARIS                             | BUR  | 1 711                                   | 1 030   | 1 030<br>100%                             | 12/2017                       | OCTO.  |
| 2 rue de la Vallée<br>54390 FROUARD                                     | COM  | 2 540                                   | 2 540   | 2 540<br>100%                             | 12/2016                       | WALMI.   |
| 2 rue de la Vallée<br>54390 FROUARD                                     | COM  | 1 500                                   | 1 500   | 1 500<br>100%                             | 12/2016                       | OFFICE DEPOT.  |
| Rue de la Sentelle<br>51350 CORMONTREUIL                                | COM  | 1 468                                   | 1 468   | 1 468<br>100%                             | 01/2017                       | GEMO.  |
| Nouvelle Vague<br>3 à 9 mail Pablo Picasso<br>44000 NANTES              | BUR  | 9 422                                   | 3 394   | 1 358<br>40%                              | 02/2017                       | VSC.   |
| Tour Aviso<br>49/51 Quai de Dion Bouton<br>92800 PUTEAUX                | BUR  | 10 851                                  | 2 606   | 1 564<br>60%                              | 06/2017                       | SONY (résiliation partielle).                                    |
| Le Print<br>6/6bis et 8 rue Firmin Gillot<br>75015 PARIS                | BUR  | 8 398                                   | 3 393   | 3 393<br>100%                             | 06/2017                       | FORCE REPUBLICAINE.  |
| Le Galvani<br>1 rue Galvani<br>91300 MASSY                              | BUR  | 1 901                                   | 1 373   | 1 373<br>100%                             | 07/2017                       | BOUYGUES.  |
| Front Office<br>12 à 16 rue Sarah Bernhardt<br>92600 ASNIERES-SUR-SEINE | BUR  | 23 474                                  | 12 161  | 4 257<br>35%                              | 05/2017<br>06/2017<br>12/2017 | - 2 030 m <sup>2</sup> AYMING.<br>- 1 160 NOKIA.<br>- 1 067 BCA. |
| 29 avenue de Wagram<br>75017 PARIS                                      | COM  | 1 117                                   | 1 117   | 1 117<br>100%                             | 08/2017                       | TERRADA.   |
| Plaine Espace<br>13/15 avenue de la Métallurgie<br>93200 SAINT-DENIS    | BUR  | 6 364                                   | 5 187   | 5 187<br>100%                             | 09/2017                       | AGORA (Liquidation judiciaire).                                  |
| Parc République Carnot<br>3/7 Allée des Erables<br>69200 VENISSIEUX     | ACT  | 1 263                                   | 1 263   | 1 263<br>100%                             | 10/2017                       | LYON ELECTRICITE.  |
| Place Charles Tellier<br>26000 VALENCE                                  | COM  | 2 533                                   | 2 533   | 2 533<br>100%                             | 11/2017                       | DECATHLON.   |

\* Quote-part de la SCPI.



**Vacants**

Au 31 décembre 2017, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 53 100 m<sup>2</sup> (52 706 m<sup>2</sup> fin 2016) et se répartissent comme suit :

|               |                       |            |
|---------------|-----------------------|------------|
| Paris         | 6 787 m <sup>2</sup>  | soit 12,8% |
| Île-de-France | 18 895 m <sup>2</sup> | soit 35,6% |
| Région        | 24 356 m <sup>2</sup> | soit 45,9% |
| Europe        | 3 062 m <sup>2</sup>  | soit 5,8%  |

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2017 un loyer potentiel de 10,2 millions d'euros par an.

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

| Adresse   | Type | Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> ) | Surface de l'immeuble vacante (m <sup>2</sup> ) | Surface vacante QP* (m <sup>2</sup> ) (%) | Commentaires   |
|---|------|---|---|---|--|
| Bekome<br>62 à 72 rue de Villiers<br>92300 LEVALLOIS-PERRET             | BUR  | 3 734                                   | 3 734   | 3 734<br>100%                             | VEFA livrée en mars 2017.<br>Louée en totalité à INTM - Effet 02/2018.   |
| Front Office<br>12 à 16 rue Sarah Bernhardt<br>92600 ASNIERES-SUR-SEINE | BUR  | 23 474                                  | 10 180  | 3 563<br>35%                              | Locaux vacants suite départ de NOKIA et AYMING et réduction de surface pour TELEPERFORMANCE.<br>Travaux rénovation RIE terminés. |
| Le Hub<br>4 Place du 8 mai 1945<br>92300 LEVALLOIS-PERRET               | BUR  | 14 724                                  | 4 885   | 1 954<br>40%                              | Immeuble neuf acquis fin juillet 2017.<br>Contacts en cours.   |
| 46/52 rue Albert<br>75013 PARIS   | BUR  | 10 935                                  | 3 096   | 3 096<br>100%                             | Travaux de rénovation terminés sur les bureaux.<br>Contacts en cours.  |
| Le Sadena<br>34/34 bis et 36 rue Antoine Primat<br>69100 VILLEURBANNE   | BUR  | 13 043                                  | 4 955   | 2 974<br>60%                              | Acquisition 12/2017.<br>Commercialisation en cours.  |
| Le Print<br>6/6bis et 8 rue Firmin Gillot<br>75015 PARIS                | BUR  | 8 398                                   | 1 645   | 1 645<br>100%                             | Reste le 2 <sup>e</sup> étage à louer.<br>Cafétéria / espace coworking aménagé en RDC.<br>Contacts en cours à la division.       |
| 50/52 rue André Dessaux<br>45400 FLEURY LES AUBRAIS                     | COM  | 4 623                                   | 4 623   | 4 623<br>100%                             | Sous exclusivité avec un acquéreur pour cession fin d'année.   |
| Ô'Saône<br>4 Quai des Etroits<br>69005 LYON                             | BUR  | 10 325                                  | 2 434   | 2 434<br>100%                             | Quelques marques d'intérêts.   |
| 58 rue du Dessous des Berges<br>75013 PARIS                             | BUR  | 9 335                                   | 1 220   | 1 220<br>100%                             | Commercialisation en cours sur le solde.   |

\* Quote-part de la SCPI.

**Congés reçus à 6 mois**

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 20 154 m<sup>2</sup>, soit 3,40% de la surface en exploitation (593 330 m<sup>2</sup>).

Les plus significatifs concernent :

| Adresse  | Type | Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> ) | Surface de l'immeuble résiliée (m <sup>2</sup> ) | Surface libérée QP* (m <sup>2</sup> ) (%) | Date d'effet       | Locataires  |
|--|------|---|--|---|--------------------|---|
| Tour Montparnasse - 13 <sup>e</sup> étage<br>33 avenue du Maine<br>75015 PARIS | BUR  | 1 739                                   | 1 586  | 1 586<br>100%                             | 03/2018<br>04/2018 | - 557 m <sup>2</sup> pour ILEOS.<br>- 1 029 m <sup>2</sup> pour ARYSTA LIFESCIENCE.<br>Fin de baux de courte durée. |
| Dessous des Berges<br>58 A Dessous des Berges<br>75013 PARIS                   | BUR  | 9 335                                   | 1 165  | 1 165<br>100%                             | 03/2018            | LOGWARE INFORMATIQUE.<br>Contact en cours pour relocation d'une partie.   |
| Le Confluent<br>4 rue Eugène Renault<br>94700 MAISONS-ALFORT                   | BUR  | 8 545                                   | 1 680  | 840<br>50%                                | 03/2018            | RSI Ile-de-France Est.  |
| 3 avenue de l'Europe<br>31400 TOULOUSE   | BUR  | 1 747                                   | 1 618  | 1 618<br>100%                             | 12/2017            | THALES SERVICES.  |
| 46/52 rue Albert<br>75013 PARIS  | BUR  | 10 935                                  | 578  | 578<br>100%                               | 01/2018            | 578 m <sup>2</sup> pour GROUPEMENT UNICANCE.  |
| Voie n° 5 - L'Occitane<br>31670 LABEGE   | BUR  | 2 073                                   | 1 030  | 1 030<br>100%                             | 04/2018            | CPAM HAUTE GARONNE.   |
| Espace Colbert<br>8 rue Saint Barbe<br>13001 MARSEILLE                         | BUR  | 3 175                                   | 739  | 739<br>100%                               | 05/2018            | SATT PACA CORSE.  |

\* Quote-part de la SCPI.





### CONTENTIEUX

Les procédures judiciaires ont été poursuivies au cours de l'exercice et les mesures d'exécution appropriées entreprises pour recouvrer les créances. Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 903 790,79 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 555 164,44 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 348 626,35 euros.

Au 31 décembre 2017, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 058 941,28 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise de provision significative, il convient de rappeler le litige avec le locataire Astellas Pharma (rue Victor Hugo à Levallois-Perret) qui, se plaignant d'un dégât des eaux, réclamait des indemnités à la SCPI pour défaillance dans son obligation de délivrance et de jouissance paisible. Le jugement définitif du 7 février 2017 a débouté Astellas de toutes ses demandes contre la SCPI et a permis la reprise de la provision pour risque à hauteur de 150 000 euros.

Par ailleurs, parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une dotation à 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 réclame une réduction conséquente de son loyer rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016 date du renouvellement de son bail. Les rapports d'experts concordant vers une baisse significative de la valeur locative et le différentiel avec le loyer actuel facturé ont conduit à passer une provision à hauteur de 1 039 270 euros.

### TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

| 2017                                   | En euros      |
|--|---------------|
| Travaux réalisés                       | 11 510 267,20 |
| Provisions pour travaux au 31 décembre | 2 092 085,56  |

### Gros entretiens

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse                            | Ville                  | Nature des travaux                                     | Coût HT (euros) |
|------------------------------------|------------------------|--|-----------------|
| 46/52 rue Albert                   | PARIS                  | Mise en conformité et modernisation des ascenseurs     | 77 535,70       |
| 1330 rue G. Gautier de la Lauzière | AIX-EN-PROVENCE        | Travaux de curage                                      | 66 222,44       |
| 19 rue de Prony                    | PARIS                  | Travaux de reprise sur façade, toiture, réfection zinc | 26 117,00       |
| 101/103 boulevard Jean-Jaurès      | BOULOGNE-BILLANCORT    | Travaux électricité, Ouvrants                          | 20 901,00       |
| 1 rue George Stephenson            | MONTIGNY-LE-BRETONNEUX | Travaux de signalétique                                | 17 951,62       |

### Gros travaux non couverts par des provisions

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse                        | Ville    | Nature des travaux  | Coût HT (euros) |
|--------------------------------|----------|---|-----------------|
| 83/85 boulevard Vincent Auriol | PARIS    | Appels de fonds syndic sur travaux électriques et de remplacement climatisation ventilation chauffage | 361 890,45      |
| Voie n° 5 - L'Occitane         | LABEGE   | Travaux de réfection étanchéité   | 156 971,63      |
| 46/52 rue Albert               | PARIS    | Mise en conformité et modernisation des ascenseurs  | 75 683,61       |
| 16 rue Henri Barbusse          | GRENOBLE | Audit des installations climatisation ventilation chauffage   | 34 140,00       |
| 247 boulevard Péreire          | PARIS    | Appels de fonds syndic sur travaux de réhabilitation  | 31 356,00       |

**Aménagements et installations**

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse                      | Ville           | Nature des travaux                                | Coût HT (euros) |
|------------------------------|-----------------|---|-----------------|
| 4 Quai des Etroits           | LYON            | Participation aux travaux d'aménagement           | 936 107,06      |
| 50 avenue des Champs-Élysées | PARIS           | Rénovation complète des plateaux en open-space    | 309 925,54      |
| Angle rue Roger Camboulives  | TOULOUSE        | Remise en état locative partie gauche du bâtiment | 279 680,71      |
| 510 rue René Descartes       | AIX-EN-PROVENCE | Remise en état locative totale des plateaux       | 178 328,00      |
| 178 rue de Courcelles        | PARIS           | Rénovation complète du plateau de bureaux         | 148 871,78      |

**Travaux de restructurations/Valorisations**

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse                      | Ville                 | Nature des travaux                                   | Coût HT (euros) |
|------------------------------|-----------------------|--|-----------------|
| 172/174 rue de la République | PUTEAUX               | Restructuration                                      | 1 077 300,22    |
| 16 rue de Tournai            | LILLE                 | Restructuration                                      | 85 283,49       |
| 168 rue d'Arnage             | LE MANS               | Extension de la surface de vente du Carrefour Market | 76 987,67       |
| Rue de la Croix Poirier      | FERRIERES-EN-GATINAIS | Extension de la surface de vente du Carrefour Market | 14 085,00       |

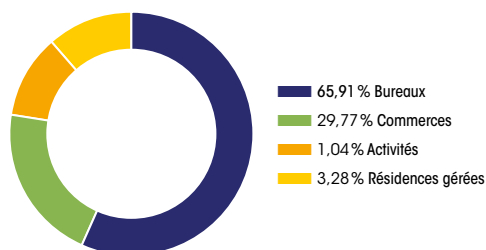
**EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE**

Au global, le patrimoine d'Épargne Foncière s'élève au 31 décembre 2017 à 2 348 248 432 euros, dont 1 827 164 703 euros d'actifs détenus en direct et 521 083 729 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 2,94% par rapport à l'exercice précédent.

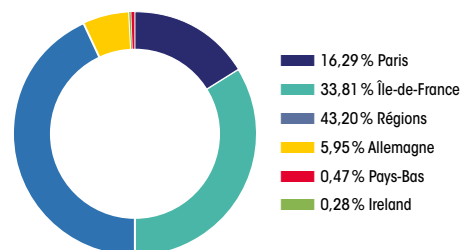
**RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017**

Au 31 décembre 2017, Épargne Foncière détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 621 393 m<sup>2</sup>.

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



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

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

|                | Bureaux                 | Commerces             | Activités           | Entrepôts         | Résidences gérées    | Total en €              | Total en %     |
|----------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|----------------|
| Paris          | 491 309 159,16          | 170 508 000,00        |                     | 380 000,00        | 23 360 000,00        | <b>685 557 159,16</b>   | <b>29,19%</b>  |
| Île-de-France  | 768 400 192,59          | 133 957 060,05        |                     |                   | 19 328 645,31        | <b>921 685 897,95</b>   | <b>39,25%</b>  |
| Régions        | 362 830 067,38          | 151 304 221,23        | 2 940 000,00        |                   | 26 637 053,23        | <b>543 711 341,84</b>   | <b>23,15%</b>  |
| Allemagne      | 138 563 053,00          | 1 813 323,36          |                     |                   | 15 251 156,92        | <b>155 627 533,00</b>   | <b>6,63%</b>   |
| Pays-Bas       | 17 416 500,00           |                       |                     |                   |                      | <b>17 416 500,00</b>    | <b>0,74%</b>   |
| Irlande        | 24 250 000,00           |                       |                     |                   |                      | <b>24 250 000,00</b>    | <b>1,03%</b>   |
| <b>Total €</b> | <b>1 802 768 972,02</b> | <b>457 582 604,64</b> | <b>2 940 000,00</b> | <b>380 000,00</b> | <b>84 576 855,46</b> | <b>2 348 248 432,12</b> |                |
| Total 2016     | 1 447 204 404,73        | 393 934 608,36        | 4 050 000,00        | 5 355 000,00      | 26 904 000,00        | 1 877 448 013,09        |                |
| <b>Total %</b> | <b>76,77%</b>           | <b>19,49%</b>         | <b>0,13%</b>        | <b>0,02%</b>      | <b>3,60%</b>         |                         | <b>100,00%</b> |

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

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

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

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

|   | %      | M€     |
|---|--------|--------|
| Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation) | 20,00% | 389,92 |
| Dettes et engagements 2017  | 15,49% | 302,01 |
| - Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelles pondérée 8,4 ans)          | 11,78% | 229,60 |
| - Dont découverts bancaires   | 1,28%  | 25,00  |
| - Dont opérations immobilières en VEFA                                      | 2,43%  | 47,41  |

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, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, l'effet de levier AIFM calculé selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement\*, ressort à 110% de la valeur des actifs.

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

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

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

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

### POLITIQUE DE RECOURS AU FINANCEMENT BANCAIRE

Suite à décision des associés en date du 6 juillet 2017, et à la modification subséquente des statuts de la société, il a été décidé de modifier la politique de recours au financement bancaire de la SCPI afin que celle-ci puisse recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20% de la

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

Cette modification a fait l'objet du visa SCPI n° 17-33 en date du 1<sup>er</sup> septembre 2017 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

### MODIFICATION DU DÉLAI DE JOUISSANCE

À compter du 22 novembre 2017, il a été décidé de fixer le délai de jouissance des parts souscrites au 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois de souscription.

## MEMBRES DES CONSEILS DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2018.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

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

### PERSONNES PHYSIQUES

**Gérard BAUDIFFIER** - 60 ans.

Détenant : 130 parts.

Demeurant : 46, rue des Naurais  
86100 Châtelleraut.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur en aéronautique chez Thalès.

Membre sortant.



**Olivier BLICQ** - 60 ans

Détenant : 95 parts.

Demeurant : 26, rue Rabelais - 59000 Lille.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur privé.

**Jean-Luc BRONSART** - 63 ans.

Détenant : 1 016 parts.

Demeurant : 10, avenue de la Forêt  
44250 Saint-Brévin-les-Pins.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur immobilier et bailleur privé - Associé fondateur de plusieurs SCPI gérées par différents groupes.

Président du conseil de surveillance sortant.

**Denis CHALIVOIX** - 65 ans.

Détenant : 101 parts.

Demeurant : 117, rue Louise Michel  
18100 Vierzon.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur d'une agence bancaire, gestionnaire de patrimoine.

**Alain CHENAL** - 56 ans.

Détenant : 20 parts.

Demeurant : 12 avenue Benoît Lévy  
94100 Saint-Mandé.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur en informatique, directeur du contrôle interne au sein d'un Groupe du CAC40.

**Paul CHENEL** - 76 ans.

Détenant : 295 parts.

Demeurant : 76, boulevard Raymond Poincaré  
92380 Garches.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien dirigeant de société - président de Chambre honoraire auprès du Tribunal de Commerce de Nanterre.

**Florian CHOLLET** - 41 ans.

Détenant : 64 parts.

Demeurant : 58, rue Danton - 92150 Suresnes.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : responsable du pôle d'expertise patrimoniale au sein d'une compagnie d'assurance.

**Daniel DALLEST** - 78 ans.

Détenant : 201 parts.

Demeurant : 4 passage des fours à chaux  
75019 Paris.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité ingénieur Supelec.

Membre sortant.

**Philippe Georges DESCHAMPS** - 57 ans.

Détenant : 1 181 parts.

Demeurant : Les Suites du Lac de Serre-Ponçon  
- 1, rue Pierre Chaumaure - 05200 Puy Sanières.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine, investisseur bailleur privé.

Secrétaire du conseil de surveillance sortant.

**Eugénie DUFOUR** - 37 ans.

Détenant : 85 parts.

Demeurant : 36, rue Pierre Arnoux  
92190 Meudon.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : analyste financier au sein d'une compagnie d'assurance.

**Bertrand de GELOES** - 70 ans.

Détenant : 108 parts.

Demeurant : 4, allée Prad Bihan  
56000 Vannes.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise.

**Daniel GEORGES** - 60 ans.

Détenant : 649 parts.

Demeurant : 113, avenue Adolphe Geeraert  
59240 Dunkerque.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : médecin spécialiste imagerie médicale.

Membre sortant.

**Alain INGREMEAU** - 63 ans.

Détenant : 133 parts.

Demeurant : 9, rue Hartley-Wintney  
86310 Saint-Savin.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ancien vétérinaire libéral en secteur rural.

**Arnaud LAFOURESSE** - 61 ans.

Détenant : 192 parts.

Demeurant : 4, impasse Paul Verlaine  
67390 Marckolsheim.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : directeur d'école.

**Jacques-André LESNARD** - 71 ans.

Détenant : 36 parts.

Demeurant : Résidence Beauharnais  
11, rue Pasteur - 92500 Rueil-Malmaison.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ancien trésorier-payeur général et directeur au sein du Ministère de la Défense.



**Jacques Philippe MORILLON** - 53 ans.

Détenant : 209 parts.

Demeurant : 4 allée du Béarn - 91300 Massy.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur - investisseur immobilier privé.

Membre sortant.

**Olivier PARIS** - 49 ans.

Détenant : 209 parts.

Demeurant : Les rives de Seine B

15, avenue Charles de Gaulle - 78230 Le Pecq.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : analyste financier, professeur de gestion-finace à l'Université Paris-Descartes.

**Julie PERNOT** - 41 ans.

Détenant : 39 parts.

Demeurant : 67 ter rue des Aqueducs

69005 Lyon.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : expert-comptable, chargée d'enseignement au CNAM.

**Louis-Noël PERNOT** - 69 ans.

Détenant : 3 parts.

Demeurant : 5 Square Choiseul

78150 Le Chesnay.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : expert-comptable.

**André PERON** - 65 ans.

Détenant : 27 parts.

Demeurant : 1 Milin Névez - 29800 Plouédern.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur administratif et financier.

**Alain POUCH** - 67 ans.

Détenant : 77 parts.

Demeurant : 10, rue Arago - 82000 Montauban.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : pharmacien à la retraite.

**François RINCHEVAL** - 52 ans.

Détenant : 130 parts.

Demeurant : 2, rue Georges Fessard

28000 Chartres.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine.

Membre sortant.

**Gabriel ROSNOBLET** - 62 ans.

Détenant : 80 parts.

Demeurant : 81, route du Bois d'Ars

69760 Limonest.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : expert-comptable, investisseur privé immobilier.

**Eric SHWARTZ** - 57 ans.

Détenant : 150 parts.

Demeurant : 52, rue du Capitaine Guynemer  
92400 Courbevoie.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur financier au sein du groupe Elior et dirigeant d'une société de conseil opérationnel et stratégie d'entreprises à l'international.

**Sylvie SCHREIBER** - 56 ans.

Détenant : 95 parts.

Demeurant : 24, route de Lorry - 57050 Metz.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien dirigeant d'une société de conseil en marketing et développement d'entreprises.

**Franco TELLARINI** - 67 ans.

Détenant : 490 parts.

Demeurant : La Safranière

702, Route Nationale - 83310 Grimaud.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien chef d'entreprise, dirigeant d'une société de conseil en gestion.

Membre sortant.

**Christian TREMOUILLE** - 70 ans.

Détenant : 30 parts.

Demeurant : 15 bis avenue du Rond-Point

95230 Soisy-sous-Montmorency.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien chef de produit au sein du groupe Peugeot.

**Thierry UNAL** - 53 ans.

Détenant : 30 parts.

Demeurant : 63, rue du Bac

92600 Asnières-sur-Seine.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : propriétaire bailleur, investisseur privé.

**Thierry VIAROUGE** - 53 ans.

Détenant : 132 parts.

Demeurant : 45, allée de la Cité Nouvelle

91210 Draveil.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre bancaire.

**Francis WALTER** - 69 ans.

Détenant : 66 parts.

Demeurant : Domaine des Vignes

Chemin Notre Dame - 06480 La Colle-sur-Loup.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien chef d'entreprise agro-alimentaire.

**Yves WEISS** - 77 ans

Détenant : 277 parts

Demeurant : 76, Chemin du Lancier – 13008 Marseille

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien dirigeant d'un groupe immobilier national.

Vice-président du conseil de surveillance sortant.

**PERSONNES MORALES****AAAZ SCI**

Détenant : 45 parts.

Siège social : 2, allée de Marivel  
78000 Versailles.

Numéro d'immatriculation au RCS :  
490 714 458 RCS Versailles.

Activité : SCI familiale d'investissements immobiliers et SCPI.

**AXA FRANCE VIE**

Détenant : 8 818 parts.

Siège social : 313 Terrasses de l'Arche  
92727 Nanterre Cedex

Numéro d'immatriculation au RCS :  
310 499 959 RCS Nanterre.

Activité : compagnie d'assurance.

Membre sortant.

**BPJC**

Détenant : 5 parts.

Siège social : 10, rue Henri Poincaré  
75020 Paris.

Numéro d'immatriculation au RCS :  
352 567 127 RCS Paris.

Activité : société d'investissement personnel.

**MENHIR AEDIFICIUM**

Détenant : 42 parts.

Siège social : 3, rue Duguesclin  
94240 L'Haÿ-les-Roses.

Numéro d'immatriculation au RCS :  
801 754 086 RCS Créteil.

Activité : société de gestion immobilière familiale.

**S.N.R.T.**

Détenant : 2 411 parts.

Siège social : 11, rue Père Louis de Jabrun  
33000 Bordeaux.

Numéro d'immatriculation au RCS :  
619 200 728 RCS Bordeaux.

Activité : société familiale d'investissement immobilier.

Membre sortant.

**SOCIÉTÉ CIVILE DES VALLEES DE LA MOSELLE, DU RHIN ET DE LA SCARPE**

Détenant : 45 parts.

Siège social : 9, rue des Mésanges  
57640 Annecy.

Numéro d'immatriculation au RCS :  
807 942 636 RCS Metz.

Activité : société d'investissement et de gestion immobilière familiale.



# L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE



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

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

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

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

\*\* Observatoire de l'Immobilier Durable - Actinéo, etc.

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



## ENVIRONNEMENT

### ÉNERGIE | EAU | DÉCHETS

**372 kWhép/m²SU.an**

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

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

**18 kgéqCO<sub>2</sub>/m².an**

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

21 kgéqCO<sub>2</sub>/m².an - Évaluation de l'OID\*.

**13 %**

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

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

### MOBILITÉ

**76 %**

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

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

**33 %**

des actifs sont équipés de local pour les 2 roues.

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



## SOCIAL

### CONFORT | BIEN-ÊTRE

**32 %**

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

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

**67 %**

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

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

**55 %**

des actifs audités sont situés dans un environnement calme.

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

### SERVICES

**50 %**

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

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

**31 %**

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

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



## GOVERNANCE

### ENGAGEMENT | TRANSPARENCE

Le groupe La Française est signataire des PRI.

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

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

### RESSOURCES | GESTION DES RISQUES

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

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

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

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

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

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

# L'AGRICULTURE URBAINE À LA FRANÇAISE



**Un potager productif (328m<sup>2</sup>) produisant 1 tonne de légumes par an**

**1 500 barquettes de fruits rouges en libre-service**



**3 ruches produisant 1 500 pots de miel par an**

**7 poules produisant environ 1 400 œufs par an**



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

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

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

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

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

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

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

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



## ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT





# GOURVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



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

## PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

## ACCÈS À L'INFORMATION

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations

prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

## PROVENANCE DES FONDS

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

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

## PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

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

Contrôle  
Procédure  
Information  
Prévention  
Gestion  
Rémunération  
Suivi

## SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

### PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

#### Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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



## RÉMUNÉRATION

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 157 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 7 582 054,37 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en oeuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives,

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

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

[https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites\\_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf](https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf)

# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

| Année | Montant du capital nominal au 31 décembre | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup> | 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 <sup>(2)</sup> |
|-------|---|--|--------------------------------|----------------------------------|---|---|
| 2013  | 238 977 432,00                            | 133 637 265,00   | 1 561 944                      | 26 201                           | 11 936 725,14   | 755,00                                      |
| 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                                      |

(1) Diminué des retraits.

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

|  | 2013   | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    |
|--|--------|---------|---------|---------|---------|
| Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)    | 755,00 | 755,00  | 770,00  | 785,00  | 785,00  |
| Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup> (euros) | 40,08  | 40,08   | 38,52   | 36,90   | 35,64   |
| - dont distribution de report à nouveau en %               |        | 0,82%   |         |         |         |
| - dont distribution de réserves de plus values en %        | 7,78 % | 10,03 % | 13,55 % | 21,63 % | 11,20 % |
| Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>   | 5,31%  | 5,31%   | 5,00%   | 4,70%   | 4,54%   |
| Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup> (euros)    | 5,21   | 4,59    | 5,61    | 7,86    | 11,51   |

(1) Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> 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.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

| Année | Nombre de parts échangées | % sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier | Délai moyen d'exécution d'une transaction | Nombre de parts en attente au 31 décembre | Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) |
|-------|---------------------------|--|---|---|---|
| 2012  | 12 374                    | 1,12%  | 1 semaine                                 | 7 977                                     | 41 591,62   |
| 2013  | 33 800                    | 2,86%  | 1 mois                                    | -   | 40 013,96   |
| 2014  | 48 267                    | 2,81%  | 1 mois                                    | -   | 40 716,94   |
| 2015  | 31 669                    | 1,85%  | 1 mois                                    | -   | 39 070,02   |
| 2016  | 25 012                    | 1,24%  | 1 mois                                    | -   | 37 213,64   |
| 2017  | 43 223                    | 1,86%  | 1 mois                                    | -   | 62 519,75   |

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

|  | 2013         |               | 2014         |               | 2015         |               | 2016         |               | 2017         |               |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|  | Euros        | %             | Euros        | %             | Euros        | %             | Euros        | %             | Euros        | %             |
| <b>REVENUS</b>   |              |               |              |               |              |               |              |               |              |               |
| Recettes locatives brutes                                | 50,34        | 98,17         | 46,68        | 96,38         | 45,57        | 97,15         | 42,69        | 98,01         | 43,14        | 98,36         |
| Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire | 0,62         | 1,21          | 1,31         | 2,70          | 0,71         | 1,51          | 0,38         | 0,88          | 0,23         | 0,52          |
| Produits divers  | 0,32         | 0,62          | 0,44         | 0,92          | 0,63         | 1,35          | 0,48         | 1,10          | 0,49         | 1,11          |
| <b>TOTAL DES REVENUS</b>                                 | <b>51,27</b> | <b>100,00</b> | <b>48,43</b> | <b>100,00</b> | <b>46,91</b> | <b>100,00</b> | <b>43,55</b> | <b>100,00</b> | <b>43,85</b> | <b>100,00</b> |
| <b>CHARGES</b>   |              |               |              |               |              |               |              |               |              |               |
| Commission de gestion                                    | 4,81         | 9,38          | 4,39         | 9,07          | 4,03         | 8,59          | 3,98         | 9,13          | 3,83         | 8,73          |
| Autres frais de gestion*                                 | 0,56         | 1,09          | 1,15         | 2,38          | 0,40         | 0,84          | 0,37         | 0,85          | 0,71         | 1,63          |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice           | 0,27         | 0,53          | 0,25         | 0,51          | 0,19         | 0,41          | 0,07         | 0,15          | 0,67         | 1,52          |
| Charges immobilières non récupérées                      | 4,39         | 8,56          | 3,88         | 8,02          | 4,12         | 8,79          | 3,81         | 8,76          | 3,93         | 8,96          |
| <b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>                     | <b>10,03</b> | <b>19,57</b>  | <b>9,67</b>  | <b>19,98</b>  | <b>8,74</b>  | <b>18,63</b>  | <b>8,23</b>  | <b>18,89</b>  | <b>9,14</b>  | <b>20,83</b>  |
| <b>AMORTISSEMENTS NETS</b>                               |              |               |              |               |              |               |              |               |              |               |
| - patrimoine   | 0,04         | 0,07          | 0,03         | 0,07          | 0,03         | 0,06          | 0,04         | 0,09          | 0,14         | 0,32          |
| - autres (charges à étaler)                              | 0,10         | 0,20          | 0,08         | 0,16          | 0,05         | 0,11          | 0,05         | 0,11          | 0,12         | 0,27          |
| <b>PROVISIONS</b>  |              |               |              |               |              |               |              |               |              |               |
| - dotation provision pour gros entretiens                | 4,03         | 7,86          | 3,23         | 6,67          | 3,50         | 7,47          | 3,30         | 7,58          | 0,07         | 0,15          |
| - dotation nette aux autres provisions**                 | 0,09         | 0,17          | (0,32)       | (0,66)        | 0,31         | 0,65          | 0,10         | 0,24          | 0,25         | 0,57          |
| <b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>                     | <b>4,26</b>  | <b>8,30</b>   | <b>3,02</b>  | <b>6,24</b>   | <b>3,89</b>  | <b>8,30</b>   | <b>3,49</b>  | <b>8,01</b>   | <b>0,57</b>  | <b>1,31</b>   |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                 | <b>14,29</b> | <b>27,87</b>  | <b>12,70</b> | <b>26,21</b>  | <b>12,63</b> | <b>26,93</b>  | <b>11,72</b> | <b>26,89</b>  | <b>9,71</b>  | <b>22,14</b>  |
| <b>RÉSULTAT</b>  |              |               |              |               |              |               |              |               |              |               |
|  | <b>36,98</b> | <b>72,13</b>  | <b>35,73</b> | <b>73,79</b>  | <b>34,28</b> | <b>73,07</b>  | <b>31,83</b> | <b>73,10</b>  | <b>34,15</b> | <b>77,86</b>  |
| Variation du report à nouveau                            | 0,13         | 0,25          | (0,11)       | (0,23)        | 1,16         | 2,47          | 2,74         | 6,29          | 2,69         | 6,13          |
| Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire  | 40,08        | 78,17         | 40,08        | 82,76         | 38,52        | 82,11         | 36,90        | 84,73         | 35,64        | 81,27***      |
| Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire  | 39,86        | 77,74         | 39,60        | 81,77         | 38,24        | 81,51         | 36,76        | 84,41         | 35,58        | 81,13         |

\* 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 3,99 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

### EMPLOI DES FONDS (EUROS)

|   | Total au 31/12/2016*   | Durant l'année 2017     | Total au 31/12/2017     |
|---|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Fonds collectés                                 | 1 577 111 630,65       | 271 631 980,00          | 1 848 743 610,65        |
| Cessions d'immeubles                            | 320 105 914,40         | 53 209 653,48           | 373 315 567,88          |
| Plus et moins-values sur cessions               | 27 258,50              | 2 078,70                | 29 337,20               |
| Réévaluations                                   | 22 937 552,69          |                         | 22 937 552,69           |
| Prélèvements sur primes d'émission et de fusion | (128 831 283,15)       | (30 552 504,15)         | (159 383 787,30)        |
| Achats d'immeubles                              | (1 673 401 257,16)     | (248 683 919,61)        | (1 922 085 176,77)      |
| Achats de parts de sociétés immobilières        | (196 132 485,08)       | (186 252 040,22)        | (382 384 525,30)        |
| <b>Sommes restant à investir</b>                | <b>(78 182 669,15)</b> | <b>(140 644 751,80)</b> | <b>(218 827 420,95)</b> |

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

Depuis le 1<sup>er</sup> 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'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%, sauf option contraire du contribuable sous conditions. Toutefois, les revenus 2017 restent soumis au taux de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe.

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

### PERSONNES PHYSIQUES

| REVENU FONCIER  | En euros        |
|---|-----------------|
| Revenu brut   | 108 562 387     |
| Autres charges déductibles  | 25 553 019      |
| Intérêts d'emprunts   | 3 573 476       |
| Revenu net  | 79 435 892      |
| Soit par part pleine jouissance   | 34,24           |
| Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global | 2 338 322       |
| <b>REVENU FINANCIER</b>   | <b>En euros</b> |
| Revenu  | 405 714         |
| Soit par part pleine jouissance   | 0,18            |
| Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire  | 0,11            |

### PERSONNES MORALES

|   | En euros        |
|---|-----------------|
| Bénéfice net comptable au titre des BIC*    | 96 584 691,00   |
| Réintégration                               | 2 427 562,00    |
| Déduction (Plus-values nettes à long terme) | (20 615 591,00) |
| Résultat fiscal                             | 78 396 662,00   |

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

|  | En euros       |
|--|----------------|
| Bénéfice net comptable au titre de l'IS* | 96 584 691,00  |
| Réintégration                            | 2 427 562,00   |
| Déduction                                | (1 773 473,00) |
| Résultat fiscal                          | 97 238 780,00  |

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

| Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI (euros) |  |
|--|--|
| Pour les résidents français  | Pour les non-résidents français (ou assimilés) |
| 700,67   | 647,70   |

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

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

|                                | Dettes échues à la clôture | Échéances à J+15    | Échéances entre J+16 et J+30 | Échéances entre J+31 et J+45 | Échéances entre J+46 et J+60 | Échéances au-delà de J+60 | Hors échéances       | Total dettes fournisseurs |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| <b>Échéances au 31/12/2017</b> |                            |                     |                              |                              |                              |                           |                      |                           |
| Fournisseurs                   |                            | 7 543 626,88        |                              |                              |                              |                           |                      | 7 543 626,88*             |
| Fournisseurs d'immobilisations |                            |                     |                              |                              |                              |                           | 37 720 221,43        | 37 720 221,43**           |
| <b>Total à payer</b>           |                            | <b>7 543 626,88</b> |                              |                              |                              |                           | <b>37 720 221,43</b> | <b>45 263 848,31</b>      |
| <b>Échéances au 31/12/2016</b> |                            |                     |                              |                              |                              |                           |                      |                           |
| Fournisseurs                   |                            | 1 939 343,16        |                              |                              |                              |                           |                      | 1 939 343,16              |
| Fournisseurs d'immobilisations |                            |                     |                              |                              |                              |                           | 51 173 357,12        | 51 173 357,12             |
| <b>TOTAL À PAYER</b>           |                            | <b>1 939 343,16</b> |                              |                              |                              |                           | <b>51 173 357,12</b> | <b>53 112 700,28</b>      |

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

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

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



Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

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

**La société de gestion.**



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

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

Le succès rencontré par notre SCPI Épargne Foncière ne s'est pas démenti au cours de l'année 2017.

La collecte de la SCPI Épargne Foncière s'est élevée à 305 562 035,00 euros, dont 33 930 055,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 271 631 980,00 euros correspondant à la souscription de 346 028 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 355 170 528,00 euros en début d'année, était ainsi porté à 408 112 812,00 euros au 31 décembre 2017. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 2 093 912 140,00 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 d'un certain nombre d'actifs vacants à 39,36%, pour un montant global de 71 889 162,45 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2017, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 455 821 878,25 euros se ventilant comme suit :

- un montant de 252 513 314,18 euros acte en mains correspondant à 11 acquisitions réalisées en direct ;
- un montant global de 141 198 863,41 euros, correspondant à la participation à 5 augmentations de capital dans des SCI françaises et un OPCI ;
- un montant global de 62 109 700,66 euros, correspondant à la participation à 2 augmentations de capital dans des SCI investissant à l'étranger.

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

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 90% et 87% pour l'exercice 2017.

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 2017, à 2 192 050 572,00 euros, dont 364 885 869,07 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI. À patrimoine identique, la valeur vénale du patrimoine enregistre une variation de 4,06% par rapport à l'exercice précédent.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part progresse et s'établit à 878,37 euros contre 850,39 euros en 2016.

## COMPTES SOCIAUX

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

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2017 de 79 225 066,86 euros, correspondant à un résultat par part de 34,15 euros. Le dividende versé a été de 35,64 euros par part, soit un taux de distribution de 4,54% et le report à nouveau a été porté à 11,51 euros par part.

Pour 2018, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat de 33,47 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.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2017 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années. La plupart des membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs.

Le conseil invite les associés à se prononcer en faveur du renouvellement de l'ensemble des mandats des membres sortants s'étant représentés.

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 2017 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion .**

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2017, tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 408 112 812,00 euros et un bénéfice net de 79 225 066,86 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 79 225 066,86 euros qui, augmenté du report à nouveau, soit 24 453 133,66 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 103 678 200,52 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 72 981 206,96 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 30 696 993,56 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 10 582 795 ,44 euros.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 743 023 706,80 euros, soit 653,45 euros par part ;
- valeur de réalisation : 2 005 062 479,98 euros, soit 751,69 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 2 342 973 133,00 euros, soit 878,37 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 2018.

## 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.**

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 2018.

## 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 2018.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2017 à 2 436 792,00 euros, soit 1,47 euro par part.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, autorise, en tant que de besoin, la société de gestion :

- à prélever sur le poste prime d'émission, lors de nouvelles souscriptions, un montant permettant de maintenir le report à nouveau par part inchangé conformément à ses statuts ;
- à procéder à la distribution des sommes qui auront été ainsi prélevées sur le poste prime d'émission sur la base de situations intermédiaires.

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

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, à hauteur de 2 719 780,08 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

**Nomination de sept associés candidats ou de douze associés candidats au plus en qualité de membres du Conseil de surveillance.**

L'assemblée générale, prenant acte que les mandats des membres du Conseil de surveillance suivants (soit l'ensemble du Conseil), arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- AXA FRANCE VIE
- Gérard BAUDIFFIER
- Jean-Luc BRONSART
- Daniel DALLEST
- Philippe Georges DESCHAMPS ;
- Daniel GEORGES ;
- Jacques MORILLON ;
- François RINCHEVAL ;
- SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONSTECHNIQUES ;
- SURAVENIR ;
- Franco TELLARINI ;
- Yves WEISS ;

décide que sont élus en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de 2020, les 7 associés candidats au moins ou les 12 associés candidats au plus, parmi la liste ci-dessous ayant recueilli le plus grand nombre de voix :

### PERSONNES PHYSIQUES

| Candidats                  | Élu / Non élu | Nombre de voix |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Gérard BAUDIFFIER          |               |                |
| Olivier BLICQ              |               |                |
| Jean-Luc BRONSART          |               |                |
| Denis CHALIVOIX            |               |                |
| Alain CHENAL               |               |                |
| Paul CHENEL                |               |                |
| Florian CHOLLET            |               |                |
| Daniel DALLEST             |               |                |
| Philippe Georges DESCHAMPS |               |                |
| Eugénie DUFOUR             |               |                |
| Bertrand de GELOES         |               |                |
| Daniel GEORGES             |               |                |
| Alain INGREMEAU            |               |                |
| Arnaud LAFOURESSE          |               |                |
| Jacques-André LESNARD      |               |                |
| Jacques Philippe MORILLON  |               |                |
| Olivier PARIS              |               |                |
| Julie PERNOT               |               |                |
| Louis-Noël PERNOT          |               |                |
| André PERON -              |               |                |
| Alain POUCH                |               |                |
| François RINCHEVAL         |               |                |
| Gabriel ROSNOBLET          |               |                |
| Eric SHWARTZ               |               |                |
| Sylvie SCHREIBER           |               |                |
| Franco TELLARINI           |               |                |
| Christian TREMOUILLE       |               |                |
| Thierry UNAL               |               |                |
| Thierry VIAROUGE           |               |                |
| Francis WALTER             |               |                |
| Yves WEISS                 |               |                |

### PERSONNES MORALES

| Candidats   | Élu / Non élu | Nombre de voix |
|---|---------------|----------------|
| AAAZ SCI  |               |                |
| AXA FRANCE VIE  |               |                |
| BPJC  |               |                |
| MENHIR AEDIFICIUM   |               |                |
| S.N.R.T.  |               |                |
| SOCIÉTÉ CIVILE DES VALLEES DE LA MOSELLE, DU RHIN ET DE LA SCARPE |               |                |

### ONZIÈME 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

### *Aménagement de la politique d'investissement - Modification corrélative de la note d'information.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, autorise la modification de la politique d'investissement afin de redéfinir le critère d'appartenance de l'Union Européenne.

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

#### « 2. Politique d'investissement immobilier de la SCPI

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

- [...] ;
- d'actifs situés en France et accessoirement, dans des États qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union Européenne.
- il est rappelé que l'élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux Etats de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 7 juillet 2014, et que le maintien des Etats qui ont appartenu à l'Union Européenne a été confirmée en date du [...] 2018 [...] ».

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

### *Pouvoirs pour les formalités.*

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



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

|   | 31/12/2017              |                         | 31/12/2016              |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|   | Valeurs bilantielles    | Valeurs estimées        | Valeurs bilantielles    | Valeurs estimées        |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>   |                         |                         |                         |                         |
| <b>Immobilisations locatives</b>  | <b>1 549 719 359,08</b> | <b>1 827 164 702,93</b> | <b>1 351 494 443,22</b> | <b>1 563 052 664,17</b> |
| Droits réels (Bail emphytéotique)   | 1 140 000,40            |                         | 1 140 000,00            |                         |
| Amortissements droits réels   | (22 590,36)             |                         | (6 973,92)              |                         |
| Constructions sur sol d'autrui  | 17 056 633,00           | 17 220 000,00           | 16 542 633,00           | 16 300 000,00           |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui   | (1 149 822,22)          |                         | (825 806,97)            |                         |
| Terrains et constructions locatives   | 1 473 151 077,26        | 1 750 444 702,93        | 1 253 105 852,61        | 1 467 142 664,17        |
| Immobilisations en cours  | 59 544 061,00           | 59 500 000,00           | 81 538 738,50           | 79 610 000,00           |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>  | <b>(3 761 268,56)</b>   | <b>(1 669 183,00)</b>   | <b>(6 170 503,86)</b>   | <b>(742 757,00)</b>     |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   |                         |                         |                         |                         |
| Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état                                  | (2 092 085,56)          |                         | (5 427 746,86)          |                         |
| Provisions pour risques et charges  | (1 669 183,00)          | (1 669 183,00)          | (742 757,00)            | (742 757,00)            |
| <b>Titres financiers contrôlés</b>  | <b>382 384 525,30</b>   | <b>364 885 869,07</b>   | <b>196 132 485,08</b>   | <b>186 349 152,02</b>   |
| Immobilisations financières contrôlées  | 382 384 525,30          | 364 885 869,07          | 196 132 485,08          | 186 349 152,02          |
| Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                         |                         |                         |                         |                         |
| Provisions pour risques et charges  |                         |                         |                         |                         |
| <b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>   | <b>1 928 342 615,82</b> | <b>2 190 381 389,00</b> | <b>1 541 456 424,44</b> | <b>1 748 659 059,19</b> |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>  |                         |                         |                         |                         |
| Immobilisations financières non contrôlées  |                         |                         |                         |                         |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées                                     |                         |                         |                         |                         |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées     |                         |                         |                         |                         |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées |                         |                         |                         |                         |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées                               |                         |                         |                         |                         |
| <b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>   |                         |                         |                         |                         |
| <b>Autres actifs et passif d'exploitation</b>   | <b>528 846,10</b>       | <b>528 846,10</b>       | <b>536 647,88</b>       | <b>536 647,88</b>       |
| Actifs immobilisés  |                         |                         |                         |                         |
| Associés capital souscrit non appelé  |                         |                         |                         |                         |
| Immobilisations incorporelles   |                         |                         |                         |                         |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)      | 528 846,10              | 528 846,10              | 536 647,88              | 536 647,88              |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations            |                         |                         |                         |                         |
| <b>Créances</b>   | <b>28 409 055,79</b>    | <b>28 409 055,79</b>    | <b>33 548 778,25</b>    | <b>33 548 778,25</b>    |
| Locataires et comptes rattachés   | 6 689 166,70            | 6 689 166,70            | 7 073 658,46            | 7 073 658,46            |
| Provisions pour dépréciation des créances   | (2 058 941,28)          | (2 058 941,28)          | (2 407 567,63)          | (2 407 567,63)          |
| Autres créances   | 23 778 830,37           | 23 778 830,37           | 28 882 687,42           | 28 882 687,42           |
| Provisions pour dépréciation des autres créances  |                         |                         |                         |                         |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>   | <b>23 561 987,40</b>    | <b>23 561 987,40</b>    | <b>39 135 243,49</b>    | <b>39 135 243,49</b>    |
| Valeurs mobilières de placement   |                         |                         |                         |                         |
| Fonds de remboursement  |                         |                         |                         |                         |
| Autres disponibilités   | 23 561 987,40           | 23 561 987,40           | 39 135 243,49           | 39 135 243,49           |
| <b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>  | <b>52 499 889,29</b>    | <b>52 499 889,29</b>    | <b>73 220 669,62</b>    | <b>73 220 669,62</b>    |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>   |                         |                         |                         |                         |
| <b>Dettes</b>   | <b>(237 971 650,22)</b> | <b>(237 971 650,22)</b> | <b>(125 311 790,78)</b> | <b>(125 311 790,78)</b> |
| Dettes financières  | (120 517 774,72)        | (120 517 774,72)        | (13 505 876,14)         | (13 505 876,14)         |
| Dettes d'exploitation   | (18 633 050,16)         | (18 633 050,16)         | (12 990 103,38)         | (12 990 103,38)         |
| Dettes diverses   | (98 820 825,34)         | (98 820 825,34)         | (98 815 811,26)         | (98 815 811,26)         |
| <b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>  | <b>(237 971 650,22)</b> | <b>(237 971 650,22)</b> | <b>(125 311 790,78)</b> | <b>(125 311 790,78)</b> |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>  |                         |                         |                         |                         |
| Charges constatées d'avance   | 155 802,75              | 155 802,75              | 136 286,74              | 136 286,74              |
| Produits constatés d'avance   | (2 950,84)              | (2 950,84)              | (14 009,94)             | (14 009,94)             |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)                                  |                         |                         |                         |                         |
| <b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>  | <b>152 851,91</b>       | <b>152 851,91</b>       | <b>122 276,80</b>       | <b>122 276,80</b>       |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>  | <b>1 743 023 706,80</b> |                         | <b>1 489 487 580,08</b> |                         |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>   |                         | <b>2 005 062 479,98</b> |                         | <b>1 696 690 214,83</b> |

**VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017<sup>(1)</sup> (EUROS)**

| Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice                                   | Situation d'ouverture   | Affectation résultat 2016 | Autres mouvements     | Situation au 31/12/2017 |
|--|-------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Capital</b>   | <b>355 170 528,00</b>   |                           | <b>52 942 284,00</b>  | <b>408 112 812,00</b>   |
| Capital souscrit   | 355 170 528,00          |                           | 52 942 284,00         | 408 112 812,00          |
| Capital en cours de souscription   |                         |                           |                       |                         |
| <b>Primes d'émission ou de fusion</b>  | <b>1 091 806 900,53</b> |                           | <b>188 137 191,85</b> | <b>1 279 944 092,38</b> |
| Prime d'émission   | 718 115 756,25          |                           | 218 689 696,00        | 936 805 452,25          |
| Prime d'émission en cours de souscription  |                         |                           |                       |                         |
| Prélèvement sur prime d'émission   | (102 789 231,42)        |                           | (30 804 158,92)       | (133 593 390,34)        |
| Écarts sur remboursements de parts   |                         |                           |                       |                         |
| Prime de fusion  | 502 522 427,43          |                           |                       | 502 522 427,43          |
| Prélèvement sur prime de fusion  | (26 042 051,73)         |                           | 251 654,77            | (25 790 396,96)         |
| <b>Écart de réévaluation</b>   | <b>22 937 552,69</b>    |                           |                       | <b>22 937 552,69</b>    |
| Écart de réévaluation  | 22 937 552,69           |                           |                       | 22 937 552,69           |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif   |                         |                           |                       |                         |
| <b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>                               |                         |                           |                       |                         |
| <b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b> | <b>27 258,50</b>        |                           | <b>2 078,70</b>       | <b>29 337,20</b>        |
| Réserves   | 1 302 918,97            |                           |                       | 1 302 918,97            |
| <b>Report à nouveau</b>  | <b>12 730 423,94</b>    | <b>5 511 997,45</b>       | <b>6 210 712,27</b>   | <b>24 453 133,66</b>    |
| <b>Résultat de l'exercice</b>  | <b>5 511 997,45</b>     | <b>(5 511 997,45)</b>     | <b>6 243 859,90</b>   | <b>6 243 859,90</b>     |
| Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire                                 | 64 036 565,00           | (64 036 565,00)           | 79 225 066,86         | 79 225 066,86           |
| Acomptes sur distribution  | (58 333 092,20)         | 58 333 092,20             | (72 882 958,75)       | (72 882 958,75)         |
| Prélèvement libératoire payé pour compte   | (191 475,35)            | 191 475,35                | (98 248,21)           | (98 248,21)             |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>1 489 487 580,08</b> |                           | <b>253 536 126,72</b> | <b>1 743 023 706,80</b> |

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

**COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)**

|   | 31/12/2017            | 31/12/2016            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>   |                       |                       |
| Loyers  | 88 059 504,30         | 78 402 263,27         |
| Charges facturées   | 22 244 733,63         | 21 140 084,27         |
| Produits des participations contrôlées  | 12 028 006,33         | 7 463 406,72          |
| Produits annexes  | 195 184,40            | 813 902,84            |
| Reprises de provisions  |                       |                       |
| Transferts de charges immobilières  |                       |                       |
| <b>TOTAL I : Produits de l'activité immobilière</b>                           | <b>122 527 428,66</b> | <b>107 819 657,10</b> |
| <b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                                      |                       |                       |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                   | 22 244 733,63         | 21 140 084,27         |
| Travaux de gros entretiens  | 279 500,24            | 5 317 536,47          |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                     | 1 670 613,21          | 200 355,63            |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant) | 434 771,13            | 6 639 515,88          |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers         |                       |                       |
| Autres charges immobilières   | 12 524 719,64         | 9 339 019,66          |
| Dépréciations des titres de participation contrôlés                           |                       |                       |
| <b>TOTAL II : Charges immobilières</b>  | <b>37 154 337,85</b>  | <b>42 636 511,91</b>  |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>                          | <b>85 373 090,81</b>  | <b>65 183 145,19</b>  |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>  |                       |                       |
| Reprises d'amortissements d'exploitation                                      | 5 325 932,94          | 9 702 956,27          |
| Reprises de provisions d'exploitation   | 639 733,24            | 5 867 239,24          |
| Transfert de charges d'exploitation   | 29 242 258,68         | 22 455 469,39         |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                                | 903 790,79            | 526 660,74            |
| <b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>                                      | <b>36 111 715,65</b>  | <b>38 552 325,64</b>  |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>   |                       |                       |
| Commissions de la société de gestion  | 8 878 886,29          | 7 999 056,39          |
| Charges d'exploitation de la société  | 300 700,82            | 280 632,11            |
| Diverses charges d'exploitation   | 26 179 882,42         | 21 172 266,44         |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                                   | 5 922 687,46          | 9 877 220,63          |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                       | 1 286 659,00          | 371 581,00            |
| Dépréciations des créances douteuses  | 555 164,44            | 911 048,94            |
| <b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>                                      | <b>43 123 980,43</b>  | <b>40 611 805,51</b>  |
| <b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>  | <b>(7 012 264,78)</b> | <b>(2 059 479,87)</b> |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>  |                       |                       |
| Dividendes des participations non contrôlées                                  |                       |                       |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                      |                       |                       |
| Autres produits financiers  | 534 174,23            | 774 397,87            |
| Reprises de provisions sur charges financières                                |                       |                       |
| <b>TOTAL I : Produits financiers</b>  | <b>534 174,23</b>     | <b>774 397,87</b>     |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>  |                       |                       |
| Charges d'intérêts des emprunts   | 361 270,31            | 440,56                |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                       |                       |                       |
| Autres charges financières  | 22 264,36             | 476,43                |
| Dépréciations   |                       |                       |
| <b>TOTAL II : Charges financières</b>   | <b>383 534,67</b>     | <b>916,99</b>         |
| <b>Résultat financier C = (I - II)</b>  | <b>150 639,56</b>     | <b>773 480,88</b>     |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>   |                       |                       |
| Produits exceptionnels  | 934 321,25            | 151 303,13            |
| Reprises de provisions produits exceptionnels                                 |                       |                       |
| <b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>                                       | <b>934 321,25</b>     | <b>151 303,13</b>     |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>  |                       |                       |
| Charges exceptionnelles   | 220 719,98            | 11 884,33             |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles                |                       |                       |
| <b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>                                     | <b>220 719,98</b>     | <b>11 884,33</b>      |
| <b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>                                     | <b>713 601,27</b>     | <b>139 418,80</b>     |
| <b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>   | <b>79 225 066,86</b>  | <b>64 036 565,00</b>  |

# 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<sup>er</sup> 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.



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<sup>er</sup> janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

### CHANGEMENT DE RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les principales nouvelles dispositions sont les suivantes :

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

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation. Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations

locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs 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. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

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

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

**Valeur vénale au 31 décembre 2017 des immeubles locatifs : 2 348 248 432,12 euros.**

### IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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





l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2017, pour un montant total de 3 791 215,00 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 2 436 792,00 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 1 354 423,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

### TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

### TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou 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

Le principe de la provision pour grosses réparations (PGR) est supprimé et remplacé par une nouvelle provision pour gros entretien (PGE).

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2017, la provision pour gros entretiens s'élève à 2 092 085,56 euros.

### PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

### PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

|  | Exercice 2017           |                         | Exercice 2016           |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | Valeurs comptables      | Valeurs estimées        | Valeurs comptables      | Valeurs estimées        |
| <b>Terrains et constructions locatives</b>                     |                         |                         |                         |                         |
| Bureaux  | 1 170 602 595,40        | 1 363 584 156,83        | 965 166 867,10          | 1 107 439 155,81        |
| Locaux d'activité*   | 4 118 857,63            | 2 940 000,00            | 4 909 051,96            | 4 050 000,00            |
| Commerces  | 287 108 008,53          | 370 800 546,10          | 288 217 811,74          | 354 958 508,36          |
| Entrepôts  | 330 181,52              | 380 000,00              | 5 396 318,92            | 5 355 000,00            |
| Résidences gérées*   | 28 015 655,00           | 29 960 000,00           | 6 265 655,00            | 11 640 000,00           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>1 490 175 298,08</b> | <b>1 767 664 702,93</b> | <b>1 269 955 704,72</b> | <b>1 483 442 664,17</b> |
| <b>Immobilisations en cours</b>                                |                         |                         |                         |                         |
| Bureaux  | 43 784 061,00           | 40 900 000,00           | 81 538 738,50           | 79 610 000,00           |
| Locaux d'activité  |                         |                         |                         |                         |
| Commerces  | 1 410 000,00            | 4 700 000,00            |                         |                         |
| Entrepôts  |                         |                         |                         |                         |
| Résidences gérées  | 14 350 000,00           | 13 900 000,00           |                         |                         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>59 544 061,00</b>    | <b>59 500 000,00</b>    | <b>81 538 738,50</b>    | <b>79 610 000,00</b>    |
| <b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b> | <b>382 384 525,30</b>   | <b>364 885 869,07</b>   | <b>196 132 485,08</b>   | <b>186 349 152,02</b>   |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>1 932 103 884,38</b> | <b>2 192 050 572,00</b> | <b>1 547 626 928,30</b> | <b>1 749 401 816,19</b> |

\* Les propriétés situées 18bis/20 rue d'Alésia à Paris et 24 boulevard du Château à Neuilly-sur-Seine ont fait l'objet d'un reclassement en 2017 de locaux d'activités en résidences gérées.

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2016</b>                                | <b>1 351 494 443,22</b> |
| <b>Solde Droits réels au 31/12/2016</b>                                      | <b>1 140 000,00</b>     |
| <b>Acquisitions emphytéose</b>   | <b>0,40</b>             |
| LEVALLOIS-PERRET - 4 Place du 8 Mai 1945                                     | 0,40                    |
| <b>Solde Droits réels au 31/12/2017</b>                                      | <b>1 140 000,40</b>     |
| <b>Solde des amortissements Droits réels au 31/12/2016</b>                   | <b>(6 973,92)</b>       |
| Dotations de l'exercice  | (15 616,44)             |
| Reprises de l'exercice   |                         |
| <b>Solde des amortissements Droits réels au 31/12/2017</b>                   | <b>(22 590,36)</b>      |
| <b>Solde Constructions sur sol d'autrui au 31/12/2016</b>                    | <b>16 542 633,00</b>    |
| <b>Acquisitions</b>  | <b>514 000,00</b>       |
| BORDEAUX - Rue Lucien Faure  | 514 000,00              |
| <b>Solde Constructions sur sol d'autrui au 31/12/2017</b>                    | <b>17 056 633,00</b>    |
| <b>Solde des amortissements Constructions sur sol d'autrui au 31/12/2016</b> | <b>(825 806,97)</b>     |
| Dotations de l'exercice  | (324 015,25)            |
| Reprises de l'exercice   |                         |
| <b>Solde des amortissements Constructions sur sol d'autrui au 31/12/2017</b> | <b>(1 149 822,22)</b>   |
| <b>Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2016</b>               | <b>1 253 105 852,61</b> |
| <b>Acquisitions</b>  | <b>266 775 599,17</b>   |
| PUTEAUX - 49/51 Quai de Dion Bouton  | 3 665,10                |
| TOULOUSE - Elispys   | 6 849 000,00            |
| LEVALLOIS-PERRET - 2 rue Kléber  | 31 009 430,57           |
| PUTEAUX - La Defense - 15 rue Jean Jaurès                                    | 10 396 197,50           |
| BALMA - 6 avenue Georges Pompidou  | 9 300 000,00            |
| BERLIN_M - Eins - Zalando  | 62 035 508,00           |
| LEVALLOIS-PERRET - 4 Place du 8 Mai 1945                                     | 59 717 600,00           |
| SAINT-DENIS - 1/7 Place des Etoiles  | 20 596 750,00           |
| VILLEURBANNE - 34/34 Bis et 36 rue Antoine Primat                            | 34 153 800,00           |
| LYON - 31 rue Gorge De Loup  | 10 852 500,00           |
| PARIS - 17 rue de Milan  | 21 750 000,00           |
| LE PECQ - 10/12 rue de Paris   | 11 148,00               |
| ISSY-LES-MOULINEAUX - 6/8 rue du 4 Septembre                                 | 100 000,00              |
| <b>Cessions</b>  | <b>(52 317 938,04)</b>  |
| MONTROUGE - 16/18/20 rue Barbès  | (22 800 000,00)         |
| PUTEAUX - 25 rue Auguste Blanche   | (6 354 649,19)          |
| PUTEAUX - 1/3 rue Bellini  | (6 349 502,00)          |
| MONTREUIL-SOUS-BOIS - 27 rue Cuvier  | (5 063 430,00)          |
| MONTREUIL-SOUS-BOIS - 46/48 rue de Lagny                                     | (2 410 000,00)          |
| RENNES - 9 rue du Clos Courtel   | (2 065 684,00)          |
| ORLEANS - 37 avenue de Paris   | (1 375 200,00)          |



## Cessions (Suite)

|   |                 |                         |
|---|-----------------|-------------------------|
| SAINT-PIERRE-DU-MONT - 11 Rue Gladys                                | (1 215 756,88)  |                         |
| ORLEANS - 2 avenue de Paris   | (1 013 786,00)  |                         |
| DIJON - 6/12 avenue Maréchal Foch                                   | (998 541,00)    |                         |
| NANTERRE - 50/64 avenue François Arago                              | (960 429,00)    |                         |
| MONT-SAINT-AIGNAN - 3 rue Jacques Monod                             | (739 378,00)    |                         |
| NANTES - 12/16 rue Gaétan Rondeau                                   | (475 500,00)    |                         |
| TOULOUSE - 7/9/11 rue Matabiau                                      | (496 081,97)    |                         |
| <b>Travaux de restructuration</b>                                   |                 | <b>370 921,06</b>       |
| PUTEAUX - 172/174 rue de la République                              | 1 077 300,22    |                         |
| LILLE - 16 rue de Tournai   | 85 283,49       |                         |
| LE MANS - 1168 rue d'Arnage   | 76 987,67       |                         |
| FERRIERES-EN-GATINAIS - 1 rue de la Croix Poirier                   | 14 085,00       |                         |
| AIX-EN-PROVENCE - 1445 rue André-Marie Ampère                       | 5 366,53        |                         |
| ISSY-LES-MOULINEAUX - 16/8 rue du 4 Septembre                       | 2 224,54        |                         |
| LYON - 1107/109 boulevard Vivier Merle                              | 1 389,05        |                         |
| PUTEAUX - 11/3 rue Bellini  | (4 100,07)      |                         |
| ORLEANS - 12 avenue de Paris  | (53 555,10)     |                         |
| NANTERRE - 150/64 avenue François Arago                             | (82 212,81)     |                         |
| PUTEAUX - 125 rue Auguste Blanche                                   | (751 847,46)    |                         |
| <b>Acquisitions de climatizations - travaux immobilisés</b>         |                 | <b>897 467,73</b>       |
| <b>Renouvellements d'immobilisations existantes</b>                 |                 | <b>2 943 449,88</b>     |
| <b>Sorties d'immobilisations (renouvellements)</b>                  |                 | <b>(2 943 449,88)</b>   |
| <b>Agencements, Aménagements, Installations 2017</b>                |                 | <b>4 576 297,56</b>     |
| Nouveaux agencements  | 2 371 472,71    |                         |
| Agencements, Aménagements et Installations en cours                 | 2 204 824,85    |                         |
| Cessions d'agencements de l'exercice                                |                 |                         |
| Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés           |                 |                         |
| <b>Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2017</b> |                 | <b>(257 122,83)</b>     |
| Dotations de l'exercice   | (257 122,83)    |                         |
| Reprises de l'exercice  |                 |                         |
| <b>Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017</b>      |                 | <b>1 473 151 077,26</b> |
| <b>IMMOBILISATION EN COURS</b>                                      |                 |                         |
| <b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016</b>             |                 | <b>81 538 738,50</b>    |
| <b>Acquisitions de VEFA</b>   |                 | <b>15 902 000,00</b>    |
| CAVALAIRE SUR MER - Quartier des Canissons                          | 14 350 000,00   |                         |
| ST DENIS - 1/73 Rue de la République                                | 1 410 000,00    |                         |
| LILLE - Avenue le Corbusier   | 117 000,00      |                         |
| TOULOUSE - 42 Chemin de l'Espeissière                               | 25 000,00       |                         |
| <b>VEFA livrées au cours de l'exercice</b>                          |                 | <b>(37 896 677,50)</b>  |
| BERLIN-M_Eins - Zalando   | (94 700,00)     |                         |
| LEVALLOIS-PERRET - 2 rue Kléber                                     | (30 952 977,50) |                         |
| TOULOUSE - Elispsys   | (6 849 000,00)  |                         |
| <b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2017</b>             |                 | <b>59 544 061,00</b>    |
| <b>IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2017</b>                       |                 |                         |
|   |                 | <b>1 549 719 359,08</b> |
| <b>TITRES FINANCIERS CONTROLÉS AU 31/12/2016</b>                    |                 |                         |
|   |                 | <b>196 132 485,08</b>   |
| <b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2016</b>   |                 | <b>196 132 485,08</b>   |
| <b>Acquisitions</b>   |                 | <b>186 252 040,22</b>   |
| SCI LF Belleville   | 10 086 000,00   |                         |
| SCI LF Multi BBQ  | 13 042 038,98   |                         |
| SCI LF Cityscope  | 76 321 500,00   |                         |
| SCI LF Germany Retail   | 1 391 430,30    |                         |
| SCI LF Germany Office 2   | 29 211 600,00   |                         |
| SCI LF Jazz   | 399 470,94      |                         |
| OPCI LF Résidences Séniors  | 20 000 000,00   |                         |
| SCI LF Ireland  | 26 100 000,00   |                         |
| SCI LF Orléans  | 9 700 000,00    |                         |
| <b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2017</b>   |                 | <b>382 384 525,30</b>   |
| <b>TITRES FINANCIERS CONTROLÉS AU 31/12/2017</b>                    |                 |                         |
|   |                 | <b>382 384 525,30</b>   |

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION AU 31/12/2016</b>   | <b>536 647,88</b> |
| <b>Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2016</b> | <b>536 647,88</b> |
| Fonds de roulement versés aux syndicats  | 14 095,96         |
| Fonds de roulements restitués par les syndicats  | (21 897,74)       |
| <b>Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2017</b> | <b>528 846,10</b> |
| <b>AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION AU 31/12/2017</b>   | <b>528 846,10</b> |

## DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

| SCI                           | Nombres de Titres | Valeur comptable (euros) | Valeur estimée (euros) | Capital (euros) | Résultat (euros) | Capitaux propres (euros) | Quote-part détenue |
|-------------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|-----------------|------------------|--------------------------|--------------------|
| LF JAZZ                       | 152 863           | 32 596 696,44            | 44 207 504,34          | 7 643 150,00    | 332 364,26       | 32 262 860,77            | 46,96%             |
| LF MULTI BBQ                  | 186 414           | 39 024 670,08            | 39 764 006,14          | 9 320 700,00    | 613 909,18       | 38 667 975,80            | 46,92%             |
| LF PRISME                     | 145 456           | 32 881 957,71            | 47 012 290,18          | 7 272 800,00    | 1 971 603,37     | 32 102 866,88            | 46,96%             |
| LF PANSIDE                    | 174 705           | 38 376 937,82            | 53 709 572,94          | 8 735 250,00    | 1 211 713,44     | 37 727 726,90            | 46,97%             |
| LF CARRE DAUMESNIL            | 425 112           | 99 727 263,79            | 97 123 095,61          | 21 255 600,00   | 1 847 123,75     | 99 181 140,80            | 35,99%             |
| LF CITYSCOPE                  | 1 861 500         | 184 127 581,89           | 172 697 302,74         | 37 230 000,00   | (272 608,11)     | 184 400 190,00           | 41,00%             |
| LF PARIS NANTERRE             | 45 790            | 45 056 915,31            | 42 682 438,26          | 9 158 000,00    | 986 492,51       | 44 580 065,50            | 60,00%             |
| LF BELLEVILLE                 | 16 850            | 16 776 429,23            | 14 907 799,35          | 3 370 000,00    | (33 570,77)      | 16 810 000,00            | 60,00%             |
| LF OFFENBACH                  | 229 614           | 223 213 812,87           | 235 017 548,99         | 45 922 800,00   | 2 507 507,95     | 221 807 271,42           | 7,94%              |
| LF GERMANY RETAIL             | 57 463            | 54 706 379,13            | 48 879 755,64          | 11 492 600,00   | 196 722,27       | 54 595 169,76            | 2,45%              |
| LF GERMANY OFFICE 2           | 48 706            | 48 567 425,65            | 47 213 308,49          | 9 741 200,00    | 34 084,85        | 48 533 340,80            | 59,98%             |
| LF NETHERLANDS OFFICE         | 48 450            | 46 679 419,86            | 41 568 537,88          | 9 690 000,00    | 2 041 713,86     | 47 035 012,00            | 30,00%             |
| LF IRELAND OFFICE             | 52 200            | 51 607 670,69            | 50 820 647,46          | 10 440 100,00   | (56 858,07)      | 51 670 270,00            | 50,00%             |
| LF VOLUTO                     | 157 980           | 38 280 488,34            | 34 818 791,30          | 7 899 000,00    | 1 253 640,94     | 37 658 767,40            | 60,00%             |
| LF ORLEANS                    | 24 250            | 24 071 600,14            | 23 086 722,38          | 4 850 000,00    | 261 495,14       | 23 810 105,00            | 40,00%             |
| SCI ALLGAU                    | 71 310            | 71 278 019,00            | 66 284 250,00          | 7 131 800,00    | (180 832,00)     | 71 300 000,00            | 15,99%             |
| OPCI<br>LF RESIDENCES SENIORS | 104 547           | 58 538 512,36            | 58 538 512,36          | 59 837 898,73   | (241 144,43)     | 58 538 512,36            | 18,68%             |

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

|   | Durée des amortissements | Montant des amortissements au 31/12/2016 (euros) | Compte à compte 2017* | Dotations 2017 (euros) | Montant des amortissements au 31/12/2017 (euros) |
|---|--------------------------|--|-----------------------|------------------------|--|
| Droits réels                            |                          | 6 973,92   |                       | 15 616,44              | 22 590,36  |
| Agencements, aménagements installations | 5 ans                    | 1 320 093,00                                     |                       | 257 122,83             | 1 577 215,83                                     |
| Constructions sur sol d'autrui          |                          | 825 806,97                                       |                       | 324 015,25             | 1 149 822,22                                     |

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

## RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

|   | Montant net des charges à étaler au 31/12/2016 (euros) | Augmentation des charges à étaler 2017 (euros) | Compte à compte 2017 (euros) | Dotations 2017 (euros) | Montant des charges à étaler au 31/12/2017 (euros) |
|---|--|--|------------------------------|------------------------|--|
| Frais d'acquisition des immobilisations |  | 5 325 932,94                                   |                              | (5 325 932,94)         |  |
| <b>TOTAL</b>                            |  | <b>5 325 932,94</b>                            |                              | <b>(5 325 932,94)</b>  |  |

## RELEVÉ DES PROVISIONS

|                          | Montant des provisions au 31/12/2016 | Changement référentiel | Dotation 2017       | Provisions utilisées ou reprises | Montant des provisions au 31/12/2017 |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Pour gros entretiens     |                                      | 1 936 814,67           | 434 771,13          | 279 500,24                       | 2 092 085,56                         |
| Pour grosses réparations | 5 427 746,86                         | (5 427 746,86)         |                     |                                  |                                      |
| Pour risques et charges  | 742 757,00                           |                        | 1 286 659,00        | 360 233,00                       | 1 669 183,00                         |
| Pour créances douteuses  | 2 407 567,63                         |                        | 555 164,44          | 903 790,79                       | 2 058 941,28                         |
| <b>TOTAL</b>             | <b>8 578 071,49</b>                  | <b>(3 490 932,19)</b>  | <b>2 276 594,57</b> | <b>1 543 524,03</b>              | <b>5 820 209,84</b>                  |

## ÉCART DE RÉÉVALUATION

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Solde au 31/12/2016        | (22 937 552,69)        |
| Reprises de l'exercice     |                        |
| <b>TOTAL AU 31/12/2017</b> | <b>(22 937 552,69)</b> |

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

|  |                      |
|--|----------------------|
| Résultat 2016  | 64 036 565,00        |
| Report à nouveau 2016  | 12 730 423,94        |
| <b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>  | <b>76 766 988,94</b> |
| Distribution 2016  | 58 524 567,55        |
| Reconstitution du report à nouveau * + impact du changement du référentiel comptable (Travaux) | 6 210 712,27         |
| <b>Report à nouveau après affectation du résultat</b>  | <b>24 453 133,66</b> |

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

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

| Charges à payer                     |                     | Produits à recevoir            |                     |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|
| Fournisseurs factures non parvenues | 1 604 036,47        | Locataires factures à établir  | 1 023 556,60        |
| Locataires et comptes rattachés     | 25 804,12           | Autres créances d'exploitation | 1 381 722,36        |
| Autres dettes d'exploitation        | 5 869 499,25        | Intérêts courus à recevoir     | 153 292,46          |
| Intérêts courus à payer             | 199 975,97          | <b>TOTAL</b>                   | <b>2 558 571,42</b> |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>7 699 315,81</b> |                                |                     |

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Locataires                      | 2 373 329,94        |
| Locataires : factures à établir | 1 023 556,60        |
| Locataires : créances douteuses | 3 292 280,16        |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>6 689 166,70</b> |

## INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

|  |                   |
|--|-------------------|
| Pertes sur locataires partis   | 11 088,90         |
| Article 700 + Clause pénale sur locataires                                       | 2 614,24          |
| Remboursement à l'acquéreur du Minéralis des franchises accordées aux locataires | 198 048,23        |
| Diverses charges exceptionnelles   | 20 057,51         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>220 719,98</b> |

**PRODUITS EXCEPTIONNELS**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Indemnités d'assurances  | 90,00             |
| Dégrèvements d'impôts  | 332 252,63        |
| Apurements comptes locataires  | 127 294,85        |
| Articles 700   | 10 150,00         |
| Vente parties communes Le Pecq   | 46 233,49         |
| Remboursement remplacement climatisation sur le Malesherbes suite condamnation | 387 942,65        |
| Divers produits exceptionnels  | 30 357,63         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>934 321,25</b> |

**ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS****Cautions**

|  |                |
|--|----------------|
| Cautions bancaires reçues des locataires   | 10 981 043,08  |
| Cautions bancaires reçues des fournisseurs | 148 397,74     |
| Nantissements de parts sociales            | 162 109 743,79 |
| Valeur vénale des actifs sous hypothèques  | 271 140 000,00 |

**PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS****Promesses d'acquisition**

| Société | Adresse   | Nature  | Date       | Prix          |
|---------|---|---------|------------|---------------|
| SCPI    | 100/104 boulevard du Montparnasse - 75014 PARIS | Bureaux | 18/10/2017 | 16 500 000,00 |
| SCPI    | 100/104 boulevard du Montparnasse - 75014 PARIS | Bureaux | 21/11/2017 | 40 500 000,00 |
| SCPI    | 59 rue de Saint-Cyr-Vaise - 69009 LYON          | Bureaux | 29/11/2017 | 29 991 600,00 |

**Promesses de vente**

| Société | Adresse  | Nature    | Date       | Prix         |
|---------|--|-----------|------------|--------------|
| SCPI    | 13 avenue Albert 1 <sup>er</sup> - 21000 DIJON | Bureaux   | 13/02/2015 | 500 000,00   |
| SCPI    | 9 rue Edouard Belin - 57000 METZ               | Bureaux   | 18/10/2017 | 444 420,00   |
| SCPI    | 9 rue Thomas Edison - 57000 METZ               | Bureaux   | 18/10/2017 | 611 010,00   |
| SCPI    | 5 Allée des Hêtres - 69760 LIMONEST            | Activités | 20/07/2017 | 2 520 000,00 |

# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

## I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

| Adresse  | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2017 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2016 (euros) |
|--|--------------------------------|----------------|---------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>ACTIVITÉS</b>   |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| Parc République Carnot<br>3/7 Allée des Erables<br>69200 VENISSIEUX                        | 01/01/2012                     | 100,00%        | 1 263,44                  | 1 014 843,58   |                                      | 1 014 843,58                         | 1 014 843,58                  |
| Parc du Sans Souci<br>5 Allée des Hêtres<br>69760 LIMONEST                                 | 30/03/2004                     | 100,00%        | 1 811,32                  | 2 090 000,00   | 912 381,72                           | 3 002 381,72                         | 3 002 381,72                  |
| Parc de la Vatine<br>3 rue Jacques Monod<br>76130 MONT-SAINT-AIGNAN                        | 01/01/2002                     | 100,00%        |                           |  |                                      |                                      | 739 378,00                    |
| 8 rue Latérale 7<br>94150 RUNGIS   | 01/01/2002                     | 100,00%        | 3 379,08                  | 914 694,00   | (813 061,67)                         | 101 632,33                           | 152 448,66                    |
| <b>TOTAL ACTIVITÉS</b>   |                                |                | <b>6 453,84</b>           | <b>4 019 537,58</b>  | <b>99 320,05</b>                     | <b>4 118 857,63</b>                  | <b>4 909 051,96</b>           |
| <b>BUREAUX</b>   |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| 400 Promenade des Anglais<br>06000 NICE  | 01/10/2015                     | 30,00%         | 3 173,10                  | 12 570 000,00  |                                      | 12 570 000,00                        | 12 570 000,00                 |
| Nice Space<br>208 boulevard du Mercantour<br>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<br>8 rue Sainte-Barbe<br>13001 MARSEILLE                                    | 12/05/2006                     | 100,00%        | 3 174,68                  | 4 790 000,00   |                                      | 4 790 000,00                         | 4 790 000,00                  |
| Le Fargès<br>2 bis rue Farges<br>13008 MARSEILLE   | 05/01/1987                     | 100,00%        | 755,71                    | 889 600,00   | 34 847,55                            | 924 447,55                           | 924 447,55                    |
| Le Stratège<br>348 avenue du Prado<br>13008 MARSEILLE                                      | 03/01/1990                     | 100,00%        | 1 283,00                  | 1 711 800,00   |                                      | 1 711 800,00                         | 1 711 800,00                  |
| Europarc Pichaury - Bât. B8<br>1330 rue G. Gautier de la Lauzière<br>13100 AIX-EN-PROVENCE | 01/01/2002                     | 100,00%        | 969,00                    | 1 227 215,00   |                                      | 1 227 215,00                         | 1 227 215,00                  |
| Etoile Ampère<br>445 rue André-Marie Ampère<br>13100 AIX-EN-PROVENCE                       | 01/01/2002                     | 100,00%        | 10 484,35                 | 13 122 405,60  | 6 015 687,18                         | 19 138 092,78                        | 19 132 726,25                 |
| Les Jardins de la Duranne - Bât. C<br>510 rue René Descartes<br>13100 AIX-EN-PROVENCE      | 01/01/2012                     | 100,00%        | 841,66                    | 1 360 479,00   | 151 456,66                           | 1 511 935,66                         | 1 360 479,00                  |
| Le Mazarin<br>6/12 avenue Maréchal Foch<br>21000 DIJON                                     | 01/01/2002                     | 100,00%        |                           |  |                                      |                                      | 998 541,00                    |
| Le Mercure<br>13 avenue Albert 1 <sup>er</sup><br>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<br>31000 TOULOUSE  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 1 410,91                  | 1 890 368,00   |                                      | 1 890 368,00                         | 1 890 368,00                  |
| 7/9/11 rue Matabiau<br>31000 TOULOUSE  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 517,00                    | 512 618,03   |                                      | 512 618,03                           | 1 008 700,00                  |
| Angle rue Roger Camboulives<br>31000 TOULOUSE  | 04/07/2002                     | 100,00%        | 2 570,60                  | 3 399 613,10   | 686 346,54                           | 4 085 959,64                         | 3 399 613,10                  |
| Le Péri-Est<br>2/4 rue de La Tuilerie<br>31130 BALMA                                       | 01/01/2002                     | 100,00%        | 596,00                    | 388 745,00   | 3 176,50                             | 391 921,50                           | 391 921,50                    |
| Le Colombo<br>6 avenue Georges Pompidou<br>31130 BALMA                                     | 16/05/2017                     | 50,00%         | 3 881,50                  | 9 300 000,00   |                                      | 9 300 000,00                         |                               |
| Parc Techno du Canal - Campus 2<br>3 avenue de l'Europe<br>31400 TOULOUSE                  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 1 747,01                  | 1 550 000,00   |                                      | 1 550 000,00                         | 1 550 000,00                  |
| Elipsys<br>31400 TOULOUSE  | 28/07/2015                     | 50,00%         | 2 106,32                  | 6 849 000,00   |                                      | 6 849 000,00                         |                               |
| Parc Activité Grande Plaine<br>Impasse Henri Pitot<br>31500 TOULOUSE                       | 01/01/2002                     | 100,00%        | 1 901,34                  | 2 104 700,00   |                                      | 2 104 700,00                         | 2 104 700,00                  |

| Adresse   | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2017 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2016 (euros) |
|---|--------------------------------|----------------|---------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>BUREAUX (SUITE)</b>  |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| Voie n° 5 - L'Occitane<br>31670 LABEGE  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 2 073,42                  | 1 646 449,00   | 10 630,17                            | 1 657 079,17                         | 1 660 580,49                  |
| L'Escadrille<br>18 avenue Escadrille Normandie Niemen<br>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<br>11 boulevard Alfred Daney<br>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<br>Rue Lucien Faure<br>33000 BORDEAUX                                     | 23/10/2015                     | 100,00%        | 6 240,44                  | 15 959 000,00  | (293 442,07)                         | 15 665 557,93                        | 15 422 049,45                 |
| Millenaire - Bât. 24/26/28/33<br>1025 rue Henri Becquerel<br>34000 MONTPELLIER            | 15/05/2013                     | 100,00%        | 9 180,00                  | 20 879 963,00  |                                      | 20 879 963,00                        | 20 879 963,00                 |
| L'Atalante<br>9 rue du Clos Courtel<br>35000 RENNES                                       | 01/01/2002                     | 100,00%        |                           |  |                                      |                                      | 2 065 684,00                  |
| Matière Grise<br>5 rue Louis-Jacques Daguerre<br>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<br>38000 GRENOBLE   | 22/10/2007                     | 100,00%        | 2 655,35                  | 4 602 963,00   |                                      | 4 602 963,00                         | 4 602 963,00                  |
| Le Grenat<br>3 avenue Doyen Louis Weil<br>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<br>10 rue Lavoisier Inovallée<br>38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN | 01/01/2002                     | 100,00%        | 2 835,50                  | 3 191 500,00   |                                      | 3 191 500,00                         | 3 191 500,00                  |
| Espace Belledonne - Bât. B<br>20 rue Lavoisier Inovallée<br>38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN | 07/03/2002                     | 100,00%        | 2 616,74                  | 3 422 480,44   |                                      | 3 422 480,44                         | 3 422 480,44                  |
| L'Horizon<br>12/16 rue Gaétan Rondeau<br>44000 NANTES                                     | 01/01/2002                     | 100,00%        |                           |  |                                      |                                      | 475 500,00                    |
| 4 et 6 rue d'Erlon<br>44000 NANTES  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 867,29                    | 1 036 653,00   |                                      | 1 036 653,00                         | 1 042 319,35                  |
| Nouvelle Vague<br>3 à 9 Mail Pablo Picasso<br>44000 NANTES                                | 05/10/2012                     | 40,00%         | 3 768,62                  | 9 182 213,33   | 3 871,13                             | 9 186 084,46                         | 9 182 213,33                  |
| La Tour d'Auvergne<br>22 rue de la Tour d'Auvergne<br>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<br>13 avenue du Professeur J. Rouxel<br>44470 CARQUEFOU      | 01/01/2002                     | 100,00%        | 1 359,20                  | 1 692 184,00   |                                      | 1 692 184,00                         | 1 692 184,00                  |
| Espace Performance<br>9 boulevard Ampère<br>44470 CARQUEFOU                               | 29/12/2008                     | 100,00%        | 4 833,89                  | 10 232 000,00  |                                      | 10 232 000,00                        | 10 232 000,00                 |
| ABC1<br>37 avenue de Paris<br>45000 ORLEANS   | 01/01/2002                     | 100,00%        |                           |  |                                      |                                      | 1 375 200,00                  |
| Le Primat<br>2 avenue de Paris<br>45000 ORLEANS   | 01/01/2002                     | 100,00%        |                           |  |                                      |                                      | 1 067 341,10                  |
| 9 rue Thomas Edison<br>57000 METZ   | 01/01/2002                     | 100,00%        | 799,00                    | 602 174,00   | 39 068,49                            | 641 242,49                           | 602 174,00                    |
| 9 rue Edouard Belin - M 18<br>57000 METZ  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 553,35                    | 487 837,00   |                                      | 487 837,00                           | 487 837,00                    |
| Parc de la Haute Borne<br>2 à 6 avenue de l'Horizon<br>59650 VILLENEUVE D'ASQ             | 27/09/2012                     | 100,00%        | 7 116,00                  | 13 000 000,00  | 26 189,39                            | 13 026 189,39                        | 13 000 000,00                 |
| Central Gare<br>16 rue de Tournai<br>59800 LILLE  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 4 936,24                  | 7 226 083,00   | 1 457 134,23                         | 8 683 217,23                         | 8 588 123,86                  |
| Atrium Part Dieu<br>107/109 boulevard Vivier Merle<br>69003 LYON                          | 13/11/2007                     | 10,00%         | 1 681,21                  | 6 800 000,00   |                                      | 6 800 000,00                         | 6 798 610,95                  |



| Adresse  | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2017 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2016 (euros) |
|--|--------------------------------|----------------|---------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>BUREAUX (SUITE)</b>   |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| Le Green<br>241 rue Garibaldi<br>69003 LYON  | 27/12/2011                     | 25,00%         | 2 858,28                  | 10 464 500,00  |                                      | 10 464 500,00                        | 10 464 500,00                 |
| Le Président<br>40/42 avenue Georges Pompidou<br>69003 LYON                          | 01/01/2012                     | 100,00%        | 276,41                    | 512 418,37   |                                      | 512 418,37                           | 512 418,37                    |
| Equinox<br>129 avenue Félix Faure<br>69003 LYON                                      | 19/04/2012                     | 25,00%         | 2 551,76                  | 10 820 302,68  | 281 284,67                           | 11 101 587,35                        | 10 820 762,05                 |
| Ô'Saône<br>4 Quai des Étroits<br>69005 LYON  | 28/05/2013                     | 100,00%        | 10 325,00                 | 25 349 109,14  | 952 565,93                           | 26 301 675,07                        | 25 463 069,14                 |
| CAP 9<br>31 rue Gorge de Loup<br>69009 LYON  | 28/12/2017                     | 50,00%         | 3 598,10                  | 10 852 500,00  |                                      | 10 852 500,00                        |                               |
| Le Sadena<br>34/34 bis et 36 rue Antoine Primat<br>69100 VILLEURBANNE                | 28/12/2017                     | 60,00%         | 7 825,56                  | 34 153 800,00  |                                      | 34 153 800,00                        |                               |
| Parc du Sans Souci<br>280 Allée des Hêtres<br>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<br>101 et 127 Chemin Vert<br>69760 LIMONEST                       | 01/01/2002                     | 100,00%        | 1 756,24                  | 1 526 000,00   | 662 867,49                           | 2 188 867,49                         | 2 188 867,49                  |
| Parc du Sans Souci<br>49 Chemin Vert<br>69760 LIMONEST                               | 01/01/2002                     | 100,00%        | 877,92                    | 838 470,00   | 149 359,68                           | 987 829,68                           | 987 829,68                    |
| Parc du Sans Souci<br>300 Allée des Hêtres<br>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<br>10/12 rue Irène Joliot-Curie<br>69800 SAINT-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<br>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<br>75002 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 159,00                    | 530 000,00   |                                      | 530 000,00                           | 530 000,00                    |
| 5 rue de Hanovre<br>75002 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 730,00                    | 2 126 664,00   | 7 914,82                             | 2 134 578,82                         | 2 126 664,00                  |
| 11 rue du Perche<br>75003 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 302,00                    | 571 684,00   |                                      | 571 684,00                           | 571 684,00                    |
| PARIS DANTON<br>91 boulevard Saint Michel<br>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<br>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<br>75008 PARIS   | 06/06/1969                     | 100,00%        | 305,00                    | 1 250 082,00   | 95 114,16                            | 1 345 196,16                         | 1 345 196,16                  |
| 9 rue de Téhéran<br>75008 PARIS  | 14/12/1982                     | 100,00%        | 198,00                    | 724 133,00   |                                      | 724 133,00                           | 724 133,00                    |
| 9 rue de Téhéran<br>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<br>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<br>75008 PARIS   | 01/01/2002                     | 100,00%        | 363,05                    | 1 162 476,12   |                                      | 1 162 476,12                         | 1 162 476,12                  |
| 63 boulevard de Courcelles<br>75008 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 115,00                    | 450 000,00   |                                      | 450 000,00                           | 450 000,00                    |
| 25 rue François 1 <sup>er</sup><br>75008 PARIS                                       | 01/01/2002                     | 100,00%        | 310,00                    | 1 800 000,00   |                                      | 1 800 000,00                         | 1 800 000,00                  |
| 39 rue Jean Goujon<br>75008 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 199,00                    | 548 816,00   |                                      | 548 816,00                           | 548 816,00                    |
| 50 avenue des Champs-Élysées<br>75008 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 1 711,00                  | 13 735 969,69  | 445 849,77                           | 14 181 819,46                        | 13 735 969,69                 |
| 38/40 rue de Bassano<br>75008 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 1 214,00                  | 4 766 155,52   | 2 329 434,21                         | 7 095 589,73                         | 7 062 951,42                  |
| 19 avenue Franklin Roosevelt<br>75008 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 257,00                    | 1 067 143,12   |                                      | 1 067 143,12                         | 1 067 143,12                  |

| Adresse  | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2017 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2016 (euros) |
|--|--------------------------------|----------------|---------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>BUREAUX (SUITE)</b>   |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| 64 rue La Boétie<br>75008 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 165,00                    | 518 327,00   | 34 500,00                            | 552 827,00                           | 518 327,00                    |
| 36 avenue de Wagram<br>75008 PARIS   | 01/01/2002                     | 100,00%        | 132,00                    | 653 900,00   |                                      | 653 900,00                           | 653 900,00                    |
| 58 rue Pierre Charron<br>75008 PARIS   | 01/01/2002                     | 100,00%        | 368,00                    | 1 364 419,00   |                                      | 1 364 419,00                         | 1 364 419,00                  |
| 30 rue de Tréville<br>75009 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 150,00                    | 541 194,00   |                                      | 541 194,00                           | 541 194,00                    |
| 7 Ter Cour Petites Ecuries<br>75010 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 330,00                    | 533 572,00   |                                      | 533 572,00                           | 533 572,00                    |
| 37/39 rue Saint-Sébastien<br>75011 PARIS   | 29/12/1969                     | 100,00%        | 2 497,44                  | 3 163 317,00   |                                      | 3 163 317,00                         | 3 163 317,00                  |
| 25 rue Servan<br>75011 PARIS   | 05/04/1977                     | 100,00%        | 511,00                    | 945 184,00   |                                      | 945 184,00                           | 945 184,00                    |
| 87 avenue Michel Bizot<br>75012 PARIS  | 01/01/1999                     | 100,00%        | 66,02                     | 152 449,00   |                                      | 152 449,00                           | 152 449,00                    |
| 1/3 rue de la Durance<br>75012 PARIS   | 01/01/2002                     | 100,00%        | 98,50                     | 189 257,66   |                                      | 189 257,66                           | 189 257,66                    |
| 46/52 rue Albert<br>75013 PARIS  | 18/12/1970                     | 100,00%        | 10 934,89                 | 23 161 639,00  | 2 429 274,94                         | 25 590 913,94                        | 24 149 721,78                 |
| Le Chevaleret<br>83/85 boulevard Vincent Auriol<br>75013 PARIS                     | 01/01/2002                     | 100,00%        | 3 170,00                  | 6 883 073,00   | 72 826,95                            | 6 955 899,95                         | 6 883 073,00                  |
| 19/21 rue Buot<br>75013 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 291,37                    | 541 194,00   |                                      | 541 194,00                           | 541 194,00                    |
| 58 rue du Dessous des Berges<br>75013 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 766,00                    | 1 349 174,00   |                                      | 1 349 174,00                         | 1 349 174,00                  |
| Dessous des Berges<br>58 A rue du Dessous des Berges<br>75013 PARIS                | 01/01/2002                     | 100,00%        | 9 334,96                  | 15 535 112,41  |                                      | 15 535 112,41                        | 15 535 112,41                 |
| 3/5 rue Broussais<br>75014 PARIS   | 01/01/1999                     | 100,00%        | 180,00                    | 358 255,00   |                                      | 358 255,00                           | 358 255,00                    |
| 12 rue Léonidas<br>75014 PARIS   | 01/01/2002                     | 100,00%        | 1 129,56                  | 2 698 348,00   |                                      | 2 698 348,00                         | 2 698 348,00                  |
| 47/51 rue d'Alleray<br>75015 PARIS   | 16/05/1969                     | 100,00%        | 391,40                    | 990 919,00   |                                      | 990 919,00                           | 990 919,00                    |
| 4 rue Firmin Gillot<br>75015 PARIS   | 23/04/1970                     | 100,00%        | 839,46                    | 2 599 256,00   |                                      | 2 599 256,00                         | 2 599 256,00                  |
| Tour Montparnasse - 13 <sup>e</sup> étage<br>33 avenue du Maine<br>75015 PARIS     | 30/06/2008                     | 100,00%        | 1 739,00                  | 11 926 608,90  | 53 669,81                            | 11 980 278,71                        | 11 980 278,71                 |
| Le Print<br>6/6 Bis et 8 rue Firmin Gillot<br>75015 PARIS                          | 26/12/2013                     | 100,00%        | 8 397,80                  | 52 448 351,54  | 353 691,54                           | 52 802 043,08                        | 52 448 351,54                 |
| 99 avenue Mozart<br>75016 PARIS  | 03/10/1969                     | 100,00%        | 291,00                    | 747 000,00   |                                      | 747 000,00                           | 747 000,00                    |
| 7/9 rue de Montevideo<br>75016 PARIS   | 01/01/1999                     | 100,00%        | 189,00                    | 726 325,76   |                                      | 726 325,76                           | 726 325,76                    |
| 9 rue Newton<br>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<br>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<br>75016 PARIS  | 01/01/2002                     | 36,84%         | 240,44                    | 1 044 677,00   |                                      | 1 044 677,00                         | 1 044 677,00                  |
| 116/120 rue de la Tour<br>75016 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 309,00                    | 693 643,00   |                                      | 693 643,00                           | 693 643,00                    |
| 49 avenue Kléber<br>75016 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 278,00                    | 853 715,00   |                                      | 853 715,00                           | 853 715,00                    |
| 38 rue de l'Yvette<br>75016 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 214,10                    | 426 857,00   |                                      | 426 857,00                           | 426 857,00                    |
| 53 rue Pergolèse<br>75016 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 384,00                    | 1 227 215,00   |                                      | 1 227 215,00                         | 1 227 215,00                  |
| 8 rue Bellini<br>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 <sup>er</sup> étage<br>247 boulevard Péreire<br>75017 PARIS | 23/06/1976                     | 100,00%        | 273,55                    | 807 980,00   | 2 830,00                             | 810 810,00                           | 807 980,00                    |

| Adresse   | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2017 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2016 (euros) |
|---|--------------------------------|----------------|---------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>BUREAUX (SUITE)</b>  |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| 124 Bis avenue de Villiers<br>75017 PARIS   | 01/01/2002                     | 100,00%        | 258,00                    | 868 959,00   |                                      | 868 959,00                           | 868 959,00                    |
| 19 rue de Prony<br>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<br>75017 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 285,00                    | 1 036 653,00   | 126 439,05                           | 1 163 092,05                         | 1 036 653,00                  |
| 17 rue Joseph de Maistre<br>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<br>75018 PARIS  | 25/07/2014                     | 100,00%        | 5 423,96                  | 30 461 000,00  |                                      | 30 461 000,00                        | 30 461 000,00                 |
| 23/27 rue Auguste Vacquerie<br>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<br>75116 PARIS   | 01/01/2002                     | 100,00%        | 224,00                    | 820 000,00   |                                      | 820 000,00                           | 820 000,00                    |
| 5 Bis rue Kepler<br>75116 PARIS   | 01/01/2002                     | 100,00%        | 343,10                    | 1 828 800,00   |                                      | 1 828 800,00                         | 1 828 800,00                  |
| 16 rue Kepler<br>75116 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 115,00                    | 449 725,00   |                                      | 449 725,00                           | 449 725,00                    |
| 10/20 rue Marceline Leloup<br>77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE                                     | 26/07/2007                     | 100,00%        | 378,15                    | 952 301,00   |                                      | 952 301,00                           | 952 301,00                    |
| Vélizy Valley - Bât. Avenir<br>18 rue Grange Dame Rose<br>78140 VELIZY-VILLACOUBLAY       | 01/01/2002                     | 25,00%         | 222,63                    | 516 421,00   | 13 488,10                            | 529 909,10                           | 516 421,00                    |
| Vélizy Valley - Bât. Ariane<br>18 rue Grange Dame Rose<br>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<br>1 rue George Stephenson<br>78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX                  | 01/01/1999                     | 17,00%         | 3 286,31                  | 5 503 362,00   | 3 254 226,88                         | 8 757 588,88                         | 8 757 588,88                  |
| 10/12 rue de Paris<br>78230 LE PECQ   | 01/01/2002                     | 100,00%        | 710,00                    | 1 047 801,00   |                                      | 1 047 801,00                         | 1 036 653,00                  |
| Le Proxima 3<br>8 boulevard des Chênes<br>78280 GUYANCOURT                                | 28/03/2008                     | 100,00%        | 4 828,00                  | 19 696 000,00  |                                      | 19 696 000,00                        | 19 696 000,00                 |
| Le Galvani<br>1 rue Galvani<br>91300 MASSY  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 1 900,55                  | 3 018 491,00   | 395 488,19                           | 3 413 979,19                         | 3 309 429,45                  |
| Le Campus zone nord<br>102 rue de Paris<br>91300 MASSY                                    | 16/05/2008                     | 15,00%         | 2 039,07                  | 10 500 000,00  |                                      | 10 500 000,00                        | 10 500 000,00                 |
| Colisée Défense<br>50/64 avenue François Arago<br>92000 NANTERRE                          | 01/01/2002                     | 100,00%        |                           |  |                                      |                                      | 1 042 641,81                  |
| Le Vectorial<br>61 avenue Jules Quentin (V1/V2)<br>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<br>101/103 boulevard Jean-Jaurès<br>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<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 4 990,00                  | 15 938 545,00  | 710 007,81                           | 16 648 552,81                        | 16 648 552,81                 |
| Akoya 1<br>48/50 Route de la Reine - Bât. 1<br>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<br>84 rue de Villeneuve<br>92110 CLICHY-LA-GARENNE                             | 03/03/2015                     | 100,00%        | 6 333,60                  | 15 900 000,00  |                                      | 15 900 000,00                        | 15 900 000,00                 |
| 16/18/20 rue Barbès<br>92120 MONTRouGE  | 18/10/2011                     | 24,00%         |                           |  |                                      |                                      | 22 800 000,00                 |
| Le Rubix (ex Poversy)<br>6/8 rue du 4 Septembre<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX              | 01/01/2002                     | 100,00%        | 2 111,60                  | 3 956 960,00   | 2 190 617,32                         | 6 147 577,32                         | 6 040 376,76                  |
| Le Cassiopé<br>5 Passage de l'Industrie<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX                      | 01/01/2002                     | 100,00%        | 180,40                    | 358 255,00   |                                      | 358 255,00                           | 358 255,00                    |
| 2 rue Maurice Mallet<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX   | 22/12/2011                     | 54,00%         | 2 432,92                  | 14 131 800,00  |                                      | 14 131 800,00                        | 14 131 800,00                 |

| Adresse   | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2017 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2016 (euros) |
|---|--------------------------------|----------------|---------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>BUREAUX (SUITE)</b>  |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| Le Malesherbes<br>102 à 116 rue Victor Hugo<br>92300 LEVALLOIS-PERRET               | 15/09/2010                     | 50,00%         | 5 081,21                  | 25 414 900,00  | 117 852,05                           | 25 532 752,05                        | 25 414 900,00                 |
| Bekome<br>2 rue Kléber<br>92300 LEVALLOIS-PERRET                                    | 22/07/2016                     | 100,00%        | 3 733,60                  | 32 149 430,57  | -22 590,36                           | 32 126 840,21                        | 1 133 026,08                  |
| Le Hub<br>4 Place du 8 mai 1945<br>92300 LEVALLOIS-PERRET                           | 26/07/2017                     | 40,00%         | 5 889,68                  | 59 717 600,40  |                                      | 59 717 600,40                        |                               |
| Front Office<br>12 à 16 Rue Sarah Bernhardt<br>92600 ASNIERES-SUR-SEINE             | 06/07/2015                     | 35,00%         | 8 215,90                  | 37 541 000,00  | 328 728,28                           | 37 869 728,28                        | 37 541 000,00                 |
| 1/3 rue Bellini<br>92800 PUTEAUX  | 01/01/2002                     | 100,00%        |                           |  |                                      |                                      | 6 353 602,07                  |
| 25 rue Auguste Blanche<br>92800 PUTEAUX   | 01/01/2002                     | 100,00%        |                           |  |                                      |                                      | 7 106 496,65                  |
| Le Stratège<br>172/174 rue de la République<br>92800 PUTEAUX                        | 27/09/2011                     | 35,00%         | 1 842,16                  | 8 841 700,00   | 1 111 213,05                         | 9 952 913,05                         | 8 875 612,83                  |
| Tour Aviso<br>49/51 Quai de Dion Bouton<br>92800 PUTEAUX                            | 30/09/2014                     | 60,00%         | 6 510,60                  | 53 915 370,68  | 41 960,29                            | 53 957 330,97                        | 53 911 705,58                 |
| Aviso - Bât. C<br>15 rue Jean Jaurès<br>92800 PUTEAUX-LA DEFENSE                    | 27/04/2017                     | 50,00%         | 1 787,20                  | 10 396 197,50  |                                      | 10 396 197,50                        |                               |
| 46/48 rue de Lagny<br>93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS                                     | 01/01/2002                     | 100,00%        |                           |  |                                      |                                      | 2 410 000,00                  |
| Plaine Espace<br>13/15 avenue de la Métallurgie<br>93200 SAINT-DENIS                | 16/09/2005                     | 100,00%        | 6 363,95                  | 18 726 551,90  | 1 357 105,35                         | 20 083 657,25                        | 20 098 390,04                 |
| Axialys 1 et 2<br>276 (Ax1) / 274 (Ax2) av du Pdt Wilson<br>93200 SAINT-DENIS       | 22/12/2010                     | 13,00%         | 3 162,12                  | 15 600 000,00  | 52 658,83                            | 15 652 658,83                        | 15 600 000,00                 |
| le Cap Lendit<br>1-7 Place des Etoiles<br>93200 ST DENIS                            | 08/12/2017                     | 25,00%         | 2 976,76                  | 20 596 750,00  |                                      | 20 596 750,00                        |                               |
| Le Kappa<br>48 rue Albert Dhalenne<br>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<br>7 rue du Débarcadère<br>93500 PANTIN                                     | 18/07/2013                     | 35,00%         | 5 096,98                  | 23 557 781,94  |                                      | 23 557 781,94                        | 23 557 781,94                 |
| Péripole 2 - 3ème étage<br>10 avenue du Val de Fontenay<br>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<br>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<br>18 Avenue Winston Churchill<br>94220 CHARENTON-LE-PONT                 | 03/09/2015                     | 40,00%         | 1 814,96                  | 9 200 000,00   |                                      | 9 200 000,00                         | 9 200 000,00                  |
| 7 avenue Gallieni<br>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<br>4 rue Eugène Renault<br>94700 MAISONS-ALFORT                        | 15/06/2010                     | 50,00%         | 4 272,43                  | 20 871 943,30  | 7 392,69                             | 20 879 335,99                        | 20 871 943,30                 |
| Berlin M. Eins Zalando<br>13187 BERLIN<br>Allemagne                                 | 21/07/2017                     | 100,00%        | 14 478,59                 | 62 035 508,00  |                                      | 62 035 508,00                        |                               |
| <b>TOTAL BUREAUX</b>  |                                |                | <b>333 082,19</b>         | <b>1 139 710 032,40</b>  | <b>30 892 563,00</b>                 | <b>1 170 602 595,40</b>              | <b>965 166 867,10</b>         |
| <b>COMMERCES</b>  |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| 1 avenue des Portes Occitanes<br>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<br>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<br>10400 NOGENT-SUR-SEINE                               | 01/01/2012                     | 100,00%        | 2 345,00                  | 2 229 844,10   |                                      | 2 229 844,10                         | 2 229 844,10                  |

| Adresse   | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2017 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2016 (euros) |
|---|--------------------------------|----------------|---------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>COMMERCES</b>  |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| 154 rue de Rome<br>13006 MARSEILLE  | 01/01/1999                     | 100,00%        | 193,50                    | 274 408,00   |                                      | 274 408,00                           | 274 408,00                    |
| Magasin Grand Frais<br>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<br>1 rue Claude Roger Philipson<br>21300 CHENOVE                    | 01/01/2002                     | 100,00%        | 1 200,00                  | 777 490,00   |                                      | 777 490,00                           | 777 490,00                    |
| Grand Frais BERGERAC<br>Route de Bordeaux<br>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<br>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<br>42 avenue du Président Kennedy<br>28110 LUCE                      | 01/01/1999                     | 100,00%        | 5 717,78                  | 491 656,00   |                                      | 491 656,00                           | 491 656,00                    |
| 1 avenue Saint-Exupéry<br>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<br>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<br>34000 MONTPELLIER   | 01/01/2002                     | 100,00%        | 334,20                    | 381 123,00   |                                      | 381 123,00                           | 381 123,00                    |
| Rue de la Rouelle<br>35120 DOL-DE-BRETAGNE  | 27/12/2011                     | 100,00%        | 4 217,00                  | 2 396 574,35   |                                      | 2 396 574,35                         | 2 396 574,35                  |
| Avenue de l'Occitanie<br>36250 SAINT-MAUR   | 01/01/2012                     | 100,00%        | 851,00                    | 894 357,98   |                                      | 894 357,98                           | 894 357,98                    |
| RD 523 - Bois Chalimbaud Froges<br>38190 FROGES   | 27/12/2011                     | 100,00%        | 3 289,00                  | 5 109 582,67   |                                      | 5 109 582,67                         | 5 109 582,67                  |
| 11 rue Gladys<br>40280 SAINT-PIERRE-DU-MONT   | 01/01/2012                     | 100,00%        |                           |  |                                      |                                      | 1 215 756,88                  |
| 12 avenue Henri Planchet<br>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 Martouret<br>43120 MONISTROL-SUR-LOIRE  | 27/12/2011                     | 100,00%        | 3 325,00                  | 4 474 199,33   |                                      | 4 474 199,33                         | 4 474 199,33                  |
| NANTES BRETAGNE GO SPORT<br>3 place de Bretagne<br>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<br>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<br>45210 FERRIERES-EN-GATINAIS                                      | 27/12/2011                     | 100,00%        | 2 675,00                  | 2 966 523,85   | 249 002,22                           | 3 215 526,07                         | 3 201 441,07                  |
| 88 rue Thomas Edison<br>45400 SARAN   | 01/01/2002                     | 100,00%        | 1 205,00                  | 647 908,00   |                                      | 647 908,00                           | 647 908,00                    |
| 50/52 rue André Dessaux<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>62240 DESVRES   | 27/12/2011                     | 100,00%        | 3 720,00                  | 3 594 853,90   |                                      | 3 594 853,90                         | 3 594 853,90                  |
| Pont Sans Pareil - N43 - Ardres<br>Avenue du Pont Sans Pareil - N43<br>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<br>69002 LYON   | 01/01/2002                     | 100,00%        | 450,00                    | 525 000,00   |                                      | 525 000,00                           | 525 000,00                    |
| 151 avenue Maréchal Saxe<br>69003 LYON  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 249,00                    | 227 840,60   |                                      | 227 840,60                           | 227 840,60                    |

| Adresse  | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2017 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2016 (euros) |
|--|--------------------------------|----------------|---------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>COMMERCES (SUITE)</b>                                     |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| Le Palatin<br>214 Grande Rue de la Guillotière<br>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<br>72000 LE MANS                            | 27/12/2011                     | 100,00%        | 4 098,00                  | 5 033 927,70   | 1 114 285,31                         | 6 148 213,01                         | 6 056 608,34                  |
| 51/55/57 rue Saint-Denis<br>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<br>75001 PARIS                | 01/01/2002                     | 100,00%        | 130,00                    | 213 429,00   |                                      | 213 429,00                           | 213 429,00                    |
| 51 rue Saint-Honoré<br>75001 PARIS                           | 01/01/2002                     | 100,00%        | 115,00                    | 266 786,00   |                                      | 266 786,00                           | 266 786,00                    |
| 2 rue des Innocents<br>75001 PARIS                           | 01/01/2012                     | 100,00%        | 554,76                    | 4 251 847,70   |                                      | 4 251 847,70                         | 4 251 847,70                  |
| 229 rue Saint-Honoré<br>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<br>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<br>75004 PARIS                           | 01/01/1999                     | 100,00%        | 68,00                     | 175 316,00   |                                      | 175 316,00                           | 175 316,00                    |
| 23 rue du Temple<br>75004 PARIS                              | 01/01/2002                     | 100,00%        | 261,00                    | 571 684,00   |                                      | 571 684,00                           | 571 684,00                    |
| 81 rue Monge<br>75005 PARIS                                  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 75,00                     | 320 000,00   |                                      | 320 000,00                           | 320 000,00                    |
| 46 rue de Seine<br>75006 PARIS                               | 01/01/1999                     | 100,00%        | 95,00                     | 259 163,00   |                                      | 259 163,00                           | 259 163,00                    |
| 95 rue de Seine<br>75006 PARIS                               | 01/01/2002                     | 100,00%        | 80,00                     | 500 000,00   |                                      | 500 000,00                           | 500 000,00                    |
| 17 rue Mayet<br>75006 PARIS                                  | 01/01/2002                     | 100,00%        | 656,00                    | 830 847,00   |                                      | 830 847,00                           | 830 847,00                    |
| 89/93 boulevard Raspail<br>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<br>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<br>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<br>75011 PARIS                    | 25/04/1969                     | 100,00%        | 207,00                    | 198 184,00   |                                      | 198 184,00                           | 198 184,00                    |
| 91/93 Fbg Saint-Antoine<br>75011 PARIS                       | 12/01/2016                     | 100,00%        | 709,06                    | 15 820 000,00  |                                      | 15 820 000,00                        | 15 820 000,00                 |
| 24 rue Beccaria<br>75012 PARIS                               | 01/01/2002                     | 100,00%        | 556,58                    | 266 786,00   |                                      | 266 786,00                           | 266 786,00                    |
| 84/92 avenue du Maine<br>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<br>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<br>75015 PARIS                        | 01/01/1999                     | 100,00%        | 77,20                     | 228 674,00   |                                      | 228 674,00                           | 228 674,00                    |
| 17 rue André Lefebvre<br>75015 PARIS                         | 01/01/2002                     | 100,00%        | 208,00                    | 708 888,00   |                                      | 708 888,00                           | 708 888,00                    |
| 405 rue de Vaugirard<br>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<br>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<br>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<br>5 rue de Lagny<br>75020 PARIS        | 01/01/2002                     | 100,00%        | 1 091,00                  | 975 674,00   |                                      | 975 674,00                           | 975 674,00                    |
| 20 boulevard de Charonne<br>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<br>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<br>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<br>77164 FERRIERES             | 01/01/2012                     | 100,00%        | 568,90                    | 691 736,69   |                                      | 691 736,69                           | 691 736,69                    |

| Adresse  | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2017 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2016 (euros) |
|--|--------------------------------|----------------|---------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>COMMERCES (SUITE)</b>   |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| 1/11 Allée des Palombes<br>77185 LOGNES                                  | 01/01/2012                     | 33,00%         | 5 988,96                  | 9 673 747,42   | 264,00                               | 9 674 011,42                         | 9 673 747,42                  |
| Les Sablons<br>Rue Jean Monnet<br>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<br>Place de Toscane<br>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 États Généraux<br>78000 VERSAILLES                            | 01/01/2002                     | 100,00%        | 555,00                    | 813 696,62   |                                      | 813 696,62                           | 813 696,62                    |
| 7 rue Marceau<br>78210 SAINT-CYR-L'ÉCOLE                                 | 26/07/2007                     | 100,00%        | 63,83                     | 296 400,00   |                                      | 296 400,00                           | 296 400,00                    |
| CC Les Portes de Chevreuses<br>76 Route Nationale 10<br>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<br>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'Église<br>78620 L'ÉTANG-LA-VILLE                            | 01/01/2002                     | 100,00%        | 902,00                    | 686 021,00   |                                      | 686 021,00                           | 686 021,00                    |
| 27 route de Chauny - CD 937<br>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<br>86100 CHATELLERAULT                          | 01/01/2002                     | 100,00%        | 525,00                    | 343 010,00   |                                      | 343 010,00                           | 343 010,00                    |
| 16 avenue Courtes Epluches<br>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<br>91100 VILLABE                                      | 01/01/2012                     | 28,00%         | 4 608,18                  | 7 876 916,40   |                                      | 7 876 916,40                         | 7 876 916,40                  |
| Rue des 44 Arpents<br>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<br>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<br>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<br>91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS            | 01/01/2002                     | 100,00%        | 980,00                    | 861 337,00   |                                      | 861 337,00                           | 861 337,00                    |
| 9 rue Voltaire<br>92250 LA GARENNE-COLOMBES                              | 01/01/2012                     | 100,00%        | 133,80                    | 591 754,39   |                                      | 591 754,39                           | 591 754,39                    |
| 29 rue Jules Ferry<br>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<br>93250 VILLEMOMBLE                        | 01/01/1999                     | 100,00%        | 571,46                    | 350 633,00   |                                      | 350 633,00                           | 350 633,00                    |
| 18 Place Moreau David<br>94120 FONTENAY-SOUS-BOIS                        | 01/01/2002                     | 100,00%        | 441,00                    | 602 174,00   |                                      | 602 174,00                           | 602 174,00                    |
| Centre commercial Les Louvrais<br>Rue Henri Dunant<br>95300 PONTOISE     | 01/01/2002                     | 100,00%        | 2 881,00                  | 952 806,00   |                                      | 952 806,00                           | 952 806,00                    |
| <b>TOTAL COMMERCES</b>   |                                |                | <b>166 733,09</b>         | <b>285 368 489,32</b>  | <b>1 739 519,21</b>                  | <b>287 108 008,53</b>                | <b>288 217 811,74</b>         |
| <b>ENTREPÔTS</b>   |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| 87 rue La Boétie<br>75008 PARIS  | 01/01/2002                     | 100,00%        |                           | 190 561,00   |                                      | 190 561,00                           | 190 561,00                    |
| 70 avenue des Champs-Élysées<br>75008 PARIS                              | 01/01/2002                     | 100,00%        |                           | 182 939,00   | (43 318,48)                          | 139 620,52                           | 142 327,92                    |
| 27 rue Cuvier<br>93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS                               | 01/01/2012                     | 100,00%        |                           |  |                                      |                                      | 5 063 430,00                  |
| <b>TOTAL ENTREPÔTS</b>   |                                |                |                           | <b>373 500,00</b>  | <b>(43 318,48)</b>                   | <b>330 181,52</b>                    | <b>5 396 318,92</b>           |

| Adresse   | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2017 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2016 (euros) |
|---|--------------------------------|----------------|---------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>RÉSIDENCES GÉRÉES</b>  |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| 17 Rue de Milan<br>75009 PARIS  | 29/12/2017                     | 100,00%        | 1 830,00                  | 21 750 000,00  |                                      | 21 750 000,00                        |                               |
| Résidence Club Montsouris<br>18 bis 20 rue d'Alésia<br>75014 PARIS      | 01/01/2002                     | 100,00%        | 1 149,96                  | 1 364 419,00   |                                      | 1 364 419,00                         | 1 364 419,00                  |
| Clinique Isabelle<br>24 boulevard du Château<br>92200 NEUILLY-SUR-SEINE | 01/01/2002                     | 100,00%        | 3 723,00                  | 4 901 236,00   |                                      | 4 901 236,00                         | 4 901 236,00                  |
| <b>TOTAL RÉSIDENCES GÉRÉES</b>  |                                |                | <b>6 702,96</b>           | <b>28 015 655,00</b>   |                                      | <b>28 015 655,00</b>                 | <b>6 265 655,00</b>           |
| <b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>   |                                |                |                           |  |                                      |                                      |                               |
| Saint Ex<br>42 Chemin de l'Espeissière<br>31300 TOULOUSE                | 13/12/2016                     | 100,00%        | 3 850,00                  | 10 968 000,00  |                                      | 10 968 000,00                        | 10 943 000,00                 |
| Elipsys<br>31400 TOULOUSE   | 28/07/2015                     | 50,00%         |                           |  |                                      |                                      | 6 849 000,00                  |
| Le Swam<br>Avenue Le Corbusier<br>59000 LILLE                           | 14/11/2016                     | 100,00%        | 5 956,00                  | 32 816 061,00  |                                      | 32 816 061,00                        | 32 699 061,00                 |
| Odalys Cavalaire<br>Quartier des Canissons<br>83240 CAVALAIRE-SUR-MER   | 27/10/2017                     | 100,00%        | 3 267,00                  | 14 350 000,00  |                                      | 14 350 000,00                        |                               |
| Bekome<br>2 rue Kléber<br>92300 LEVALLOIS-PERRET                        | 22/07/2016                     | 100,00%        |                           |  |                                      |                                      | 30 952 977,50                 |
| 73 Rue de la République<br>93200 SAINT-DENIS                            | 30/06/2017                     | 100,00%        | 1 450,00                  | 1 410 000,00   |                                      | 1 410 000,00                         |                               |
| Berlin M_Eins Zalando<br>13187 BERLIN - Allemagne                       | 21/07/2017                     | 100,00%        |                           |  |                                      |                                      | 94 700,00                     |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>                                   |                                |                | <b>14 523,00</b>          | <b>59 544 061,00</b>   |                                      | <b>59 544 061,00</b>                 | <b>81 538 738,50</b>          |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>  |                                |                | <b>527 495,08</b>         | <b>1 517 031 275,30</b>  | <b>32 688 083,78</b>                 | <b>1 549 719 359,08</b>              | <b>1 351 494 443,22</b>       |

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

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

| Adresse  | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2016 (euros) |
|--|--------------------------------|----------------|---------------------------|---|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| <b>BUREAUX</b>   |                                |                |                           |   |                                      |  |                               |
| Hamburg Victoria Office<br>Heidenkampsweg 73-79<br>D - 20457 HAMBURG           | 01/12/2017                     | 100,00%        | 19 972,21                 | 61 701 459,66                                     |                                      | 61 701 459,66                              |                               |
| <b>TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2</b>   |                                |                | <b>19 972,21</b>          | <b>61 701 459,66</b>                              |                                      | <b>61 701 459,66</b>                       |                               |
| Hollandia<br>NL - 1011 DK AMSTERDAM  | 01/12/2016                     | 100,00%        | 9 947,00                  | 63 060 560,78                                     |                                      | 63 060 560,78                              | 64 704 420,54                 |
| <b>TOTAL SCI LF NETHERLANDS</b>  |                                |                | <b>9 947,00</b>           | <b>63 060 560,78</b>                              |                                      | <b>63 060 560,78</b>                       | <b>64 704 420,54</b>          |
| Charlemont Place Ireland<br>18-21 Charlemont Place<br>IR - 18 DUBLIN           | 18/09/2017                     | 100,00%        | 3 432,51                  | 49 281 950,80                                     |                                      | 49 281 950,80                              |                               |
| <b>TOTAL SCI LF IRELAND OFFICE</b>   |                                |                | <b>3 432,51</b>           | <b>49 281 950,80</b>                              |                                      | <b>49 281 950,80</b>                       |                               |
| Campus 53 Francfort<br>Ferdinand Happ Stasse 53<br>D - 60313 FRANKFURT AM MAIN | 16/08/2017                     | 100,00%        | 6 730,00                  | 33 029 131,38                                     |                                      | 33 029 131,38                              |                               |
| Offenbach<br>Hafensinsel 9<br>D - 63067 OFFENBACH AM MAIN                      | 18/02/2015                     | 100,00%        | 6 000,55                  | 19 570 594,84                                     |                                      | 19 570 594,84                              | 21 041 364,98                 |



| Adresse  | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2016 (euros) |
|--|--------------------------------|----------------|---------------------------|---|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| <b>BUREAUX (SUITE)</b>   |                                |                |                           |   |                                      |  |                               |
| 2 Towers<br>D - 13187 BERLIN   | 12/05/2016                     | 100,00%        | 20 404,22                 | 72 017 445,67                                     | 193 442,35                           | 72 210 888,02                              | 74 867 225,36                 |
| Hamburg Santorkai 68<br>D - 20457 HAMBURG  | 24/03/2016                     | 100,00%        | 3 727,50                  | 21 702 990,02                                     |                                      | 21 702 990,02                              | 22 637 065,78                 |
| Elisabeth Strasse 65<br>D - 40217 DUSSELDORF   | 30/10/2015                     | 100,00%        | 8 695,41                  | 35 255 594,71                                     | 238 435,14                           | 35 494 029,85                              | 36 774 156,46                 |
| Frankfurt 72 West<br>Bockenheimer Landstrasse 72<br>D - 60323 FRANKFURT AM MAIN                    | 01/05/2016                     | 100,00%        | 2 842,27                  | 17 489 941,55                                     | 4 694,52                             | 17 494 636,07                              | 18 033 053,09                 |
| Porsche Mittler Pfad 13-15<br>D - 70191 STUTTGART  | 24/08/2017                     | 100,00%        | 30 270,00                 | 70 054 369,89                                     |                                      | 70 054 369,89                              |                               |
| Porticon<br>D - 70191 STUTTGART  | 03/12/2016                     | 100,00%        | 11 130,00                 | 26 539 152,77                                     |                                      | 26 539 152,77                              | 27 338 964,26                 |
| Laimer Atrium<br>D - 80687 MUNICH  | 31/07/2015                     | 100,00%        | 13 918,12                 | 42 191 754,34                                     |                                      | 42 191 754,34                              | 43 603 248,18                 |
| <b>TOTAL SCI LF OFFENBACH</b>  |                                |                | <b>103 718,07</b>         | <b>337 850 975,17</b>                             | <b>436 572,01</b>                    | <b>338 287 547,18</b>                      | <b>244 295 078,11</b>         |
| Carré Daumesnil<br>48 à 56 rue Jacques Hillairet<br>75012 PARIS                                    | 29/04/2016                     | 100,00%        | 20 590,40                 | 184 240 223,22                                    |                                      | 184 240 223,22                             | 189 812 715,15                |
| <b>TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL</b>  |                                |                | <b>20 590,40</b>          | <b>184 240 223,22</b>                             |                                      | <b>184 240 223,22</b>                      | <b>189 812 715,15</b>         |
| Le Cityscope<br>3 Rue Franklin<br>93100 MONTREUIL  | 16/10/2017                     | 100,00%        | 38 623,70                 | 174 834 279,15                                    |                                      | 174 834 279,15                             |                               |
| <b>TOTAL SCI LF CITYSCOPE</b>  |                                |                | <b>38 623,70</b>          | <b>174 834 279,15</b>                             |                                      | <b>174 834 279,15</b>                      |                               |
| LE JAZZ<br>Lot A - Ilot B2<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT   | 30/12/2014                     | 100,00%        | 7 529,00                  | 66 303 226,26                                     | 618 846,57                           | 66 922 072,83                              | 70 875 004,96                 |
| <b>TOTAL SCI LF JAZZ</b>   |                                |                | <b>7 529,00</b>           | <b>66 303 226,26</b>                              | <b>618 846,57</b>                    | <b>66 922 072,83</b>                       | <b>70 875 004,96</b>          |
| PANORAMA SEINE et DOCKSIDE<br>247 quai Bataille de Stalingrad (Pano.)<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 30/12/2014                     | 100,00%        | 10 021,00                 | 81 445 369,25                                     |                                      | 81 445 369,25                              | 86 451 629,08                 |
| <b>TOTAL SCI LF PANSIDE</b>  |                                |                | <b>10 021,00</b>          | <b>81 445 369,25</b>                              |                                      | <b>81 445 369,25</b>                       | <b>86 451 629,08</b>          |
| Le Prisme<br>146 bis, 148, 150, 152 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT                | 19/02/2015                     | 100,00%        | 10 359,00                 | 67 473 641,51                                     |                                      | 67 473 641,51                              | 71 417 191,16                 |
| <b>TOTAL SCI LF PRISME</b>   |                                |                | <b>10 359,00</b>          | <b>67 473 641,51</b>                              |                                      | <b>67 473 641,51</b>                       | <b>71 417 191,16</b>          |
| Le Voluto<br>89/91 avenue Jean Jaurès<br>92120 MONTROUGE   | 22/12/2016                     | 100,00%        | 8 982,40                  | 67 794 764,93                                     |                                      | 67 794 764,93                              | 68 926 579,54                 |
| <b>Total SCI LF VOLUTO</b>   |                                |                | <b>8 982,40</b>           | <b>67 794 764,93</b>                              |                                      | <b>67 794 764,93</b>                       | <b>68 926 579,54</b>          |
| <b>COMMERCES</b>   |                                |                |                           |   |                                      |  |                               |
| weg 5 Bad Kreuznach<br>Schwabenheimer Weg 5<br>D - 55543 BAD KREUZNACH                             | 21/12/2017                     | 100,00%        | 15 400,00                 | 43 378 807,13                                     |                                      | 43 378 807,13                              |                               |
| Primavera<br>D - 23552 LUBECK  | 15/11/2016                     | 100,00%        | 6 004,64                  | 36 286 816,36                                     |                                      | 36 286 816,36                              | 36 951 869,55                 |
| <b>TOTAL LF GERMANY RETAIL</b>   |                                |                | <b>21 404,64</b>          | <b>79 665 623,49</b>                              |                                      | <b>79 665 623,49</b>                       | <b>36 951 869,55</b>          |
| 133 rue de Belleville<br>75019 PARIS   | 19/01/2017                     | 100,00%        | 4 499,90                  | 12 450 000,00                                     |                                      | 12 450 000,00                              |                               |
| <b>TOTAL SCI LF BELLEVILLE*</b>  |                                |                | <b>4 499,90</b>           | <b>12 450 000,00</b>                              |                                      | <b>12 450 000,00</b>                       |                               |
| Rue des Halles<br>45000 ORLEANS  | 29/06/2017                     | 100,00%        | 4 074,33                  | 16 402 490,76                                     |                                      | 16 402 490,76                              |                               |
| <b>TOTAL SCI LF ORLEANS</b>  |                                |                | <b>4 074,33</b>           | <b>16 402 490,76</b>                              |                                      | <b>16 402 490,76</b>                       |                               |

\* 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.

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

| Adresse   | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2016 (euros) |
|---|--------------------------------|----------------|---------------------------|---|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| <b>COMMERCES (SUITE)</b>  |                                |                |                           |   |                                      |  |                               |
| Buffalo - Brétigny-sur-Orge<br>ZAC Maison Neuve<br>91220 BRETIGNY-SUR-ORGE                                  | 18/02/2015                     | 100,00%        | 634,50                    | 2 428 385,88                                      |                                      | 2 428 385,88                               | 2 712 674,16                  |
| Buffalo - Saint-Germain-Les-Corbeil<br>19/21 avenue de La Pointe Ringale<br>91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL | 30/05/2017                     | 100,00%        | 606,20                    | 2 004 070,51                                      |                                      | 2 004 070,51                               |                               |
| Buffalo - Villemomble<br>2 Allée du Plateau<br>93250 VILLEMOMBLE  | 30/05/2017                     | 100,00%        | 533,90                    | 2 558 324,63                                      |                                      | 2 558 324,63                               |                               |
| Buffalo - La Queue-en-Brie<br>2 rue andré Citroën<br>94510 LA QUEUE-EN-BRIE                                 | 30/05/2017                     | 100,00%        | 514,90                    | 2 039 992,41                                      |                                      | 2 039 992,41                               |                               |
| Buffalo - Cormeilles-en-Parisis<br>Rue Alphonse Beau de Rochas<br>95240 CORMEILLES-EN-PARISIS               | 18/02/2015                     | 100,00%        | 574,20                    | 1 895 187,03                                      |                                      | 1 895 187,03                               | 2 117 055,12                  |
| Buffalo - L'Isle-Adam<br>4 boulevard de Tilsit<br>95290 L'ISLE-ADAM   | 18/02/2015                     | 100,00%        | 643,50                    | 1 978 527,96                                      |                                      | 1 978 527,96                               | 2 210 151,89                  |
| <b>TOTAL SCI LF MULTI BBQ</b>   |                                |                | <b>15 532,60</b>          | <b>64 550 064,08</b>                              |                                      | <b>64 550 064,08</b>                       | <b>29 937 227,30</b>          |
| Casino - La Bourdonnais<br>107 avenue de la Bourdonnais<br>75007 PARIS                                      | 20/12/2016                     | 100,00%        | 766,90                    | 4 387 831,89                                      |                                      | 4 387 831,89                               | 4 434 590,00                  |
| Casino - Chemin Vert<br>20 rue du Chemin Vert<br>75011 PARIS  | 20/12/2016                     | 100,00%        | 1 489,90                  | 11 600 575,48                                     |                                      | 11 600 575,48                              | 11 760 000,00                 |
| Casino - La Tour<br>116 rue de la Tour<br>75016 PARIS   | 20/12/2016                     | 100,00%        | 1 226,40                  | 10 475 814,35                                     |                                      | 10 475 814,35                              | 10 603 590,00                 |
| Casino - Nanterre<br>Boulevard des Provinces Françaises<br>92000 NANTERRE                                   | 20/12/2016                     | 100,00%        | 4 309,20                  | 18 600 255,33                                     |                                      | 18 600 255,33                              | 18 967 590,00                 |
| <b>TOTAL SCI LF PARIS NANTERRE</b>  |                                |                | <b>7 792,40</b>           | <b>45 064 477,05</b>                              |                                      | <b>45 064 477,05</b>                       | <b>45 765 770,00</b>          |
| <b>RÉSIDENCES GÉRÉES</b>  |                                |                |                           |   |                                      |  |                               |
| Project development holiday park<br>Center Parcs Allgäu Phase 2<br>D - 88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU            | 26/10/2016                     | 100,00%        | 25 000,00                 | 31 031 168,00                                     |                                      | 31 031 168,00                              | 71 458 851,00                 |
| <b>TOTAL SCI ALLGAU*</b>  |                                |                | <b>25 000,00</b>          | <b>31 031 168,00</b>                              |                                      | <b>31 031 168,00</b>                       | <b>71 458 851,00</b>          |
| Îlot 2 Quartier Humanicité<br>59160 CAPINGHEM   | 20/12/2016                     | 100,00%        | 8 119,00                  | 18 922 015,43                                     |                                      | 18 922 015,43                              |                               |
| La Rotonde<br>Route d'Oberhausbergen<br>67200 STRASBOURG  | 21/07/2016                     | 100,00%        | 4 081,00                  | 11 118 252,09                                     |                                      | 11 118 252,09                              |                               |
| 81 rue Gambetta<br>81100 CASTRES  | 07/02/2017                     | 100,00%        | 3 723,00                  | 11 170 193,26                                     |                                      | 11 170 193,26                              |                               |
| 1 rue de la Chatolais<br>35510 CESSON   | 29/09/2017                     | 100,00%        | 3 598,00                  | 18 109 938,33                                     |                                      | 18 109 938,33                              |                               |
| 4 boulevard Laennec<br>56100 LORIENT  | 20/11/2017                     | 100,00%        | 2 380,00                  | 10 318 215,00                                     |                                      | 10 318 215,00                              |                               |
| 1 rue Tamaris<br>91480 QUINCY-SOUS-SENART   | 14/11/2017                     | 100,00%        | 5 338,00                  | 20 298 388,50                                     |                                      | 20 298 388,50                              |                               |
| 31 avenue du Général de Gaulle<br>95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY  | 18/12/2017                     | 100,00%        | 5 970,00                  | 32 545 533,60                                     |                                      | 32 545 533,60                              |                               |
| Ecoquartier Lisière Perreire<br>78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE   | 22/12/2017                     | 100,00%        | 2 545,00                  | 17 175 820,00                                     |                                      | 17 175 820,00                              |                               |
| <b>TOTAL OPCI RÉSIDENCE SENIOR</b>  |                                |                | <b>35 754,00</b>          | <b>139 658 356,21</b>                             |                                      | <b>139 658 356,21</b>                      |                               |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL SCI ET OPC</b>   |                                |                | <b>347 233,16</b>         | <b>1 542 808 630,32</b>                           | <b>1 055 418,58</b>                  | <b>1 543 864 048,90</b>                    | <b>980 596 336,39</b>         |

\* 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.

# NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



**Exercice clos le 31 décembre 2017.**

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 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

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

### 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 à titre introductif dans l'annexe, les comptes annuels de l'exercice sont présentés conformément aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier. Ces règles résultent désormais du règlement ANC

n°2016-03 du 15 avril 2016, dont l'application est devenue obligatoire, pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Nous nous sommes assurés dans le cadre de nos travaux de la correcte application de ce règlement, et nous avons examinés les principaux changements induits par ces nouvelles dispositions, notamment en termes de constitution de provisions.

La note de l'annexe « plan d'entretien » explicite la suppression de la provision pour grosses réparations (PGR) et son remplacement sur des bases différentes par la provision pour gros entretien (PGE).

L'impact, déterminé à l'ouverture, de ce changement réglementaire vous est présenté au tableau de l'annexe intitulé « relevé des provisions ». Le montant de 3 490 932 euros indiqué au titre du total de la colonne « changement de référentiel » est venu conformément aux règles comptables, majorer le « report à nouveau ».

Les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus, directement et indirectement, 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 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.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société 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 9 mai 2018.

**Cabinet Éric 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 2017.



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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis par votre société de gestion d'aucune convention nouvelle visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, au titre de l'exercice écoulé.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DONT L'EXECUTION 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 1 000 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.<br>Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.   | 56 235,92                   |
| 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"> <li>• 7,5% HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociation avec les locataires ayant délivré leur congés ;</li> <li>• 7,5% HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;</li> <li>• Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;</li> <li>• 10% à 15% du montant de la relocation.</li> </ul>                              | 161 272,31                  |
| Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif ;</li> <li>• pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ;</li> <li>• pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.</li> </ul> | Néant                       |

## 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 ;

- 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 page suivante.





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



| Statuts   | Modalités financières   | La Française REM (en euros) |
|---|---|-----------------------------|
| Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques.  | Au maximum 3 % HT du cout global TTC des travaux.   | 10 696,53                   |
| Arbitrage.  | Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI :<br>• 1,25 % HT facturés à la cession.                                     | 898 614,53                  |
| 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). | 2 086 000,00                |
| 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).   | 8 878 886,29                |
| Commission de souscription.   | 7,50 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.   | 22 917 158,65               |

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 9 mai 2018.

**Cabinet Éric 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](mailto:serviceclient@la-francaise.com)

Une société du Groupe La Française - [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)